

# **1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Ebermannsdorf**

## **„Neue Mitte Ebermannsdorf“**

### Anlage A Textliche Festsetzungen

## Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Bestandteile der Satzung.....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
5	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO .....	4
6	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg.....	5
7	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage .....	5
8	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	5
9	Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	5
10	Aufschüttungen und Abgrabungen/Stützmauern .....	5
11	Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - Werbeanlagen .....	6
12	Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – Stellplätze im Urbanen Gebiet .....	7
13	Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	7
14	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich .....	7
15	Schallschutz.....	8

## **1 Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Urbanes Gebiet (MU) „Neue Mitte Ebermannsdorf“ wird aufgrund der Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, geändert zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021

als Satzung aufgestellt.

## **2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Urbanes Gebiet (MU) „Neue Mitte Ebermannsdorf“ besteht aus den textlichen Festsetzungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, der Begründung und den Anlagen Bestandsplan, Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der schalltechnischen Untersuchung.

## **3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 21.03.2022 in der Fassung vom 21.03.2022 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 293, 299/16, 299/17, 299/18, 299/19, 299/20, 299/38, 43/16 (TF), 43/17 (TF), 293/1 (TF) und 299/14 (TF) der Gemarkung Ebermannsdorf, sowie als externe Ausgleichsflächen die Flurnummern 196 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf und 33, Gemarkung Au.

## **4 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet ist als urbanes Gebiet (MU) nach §6a BauNVO festgesetzt. (siehe zugehörige Planzeichnung mit dem Bebauungsplan).

Das urbane Gebiet wird im Plangebiet durch einen Nutzungsmix zwischen Wohnen, Gemeinbedarfsflächen, Büroräume, Praxen und einer Fläche für ein Einzelhandelsgroßprojekt geprägt.

Zulässig sind dabei:

Haus 1:

UG (zwei Geschosse): Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Urbanen Gebiet dienen, Wohnungen, Nebenanlagen (§14 BauNVO)

EG (Ebene bezogen auf FOK EG 421,17): Wohnen

OG (1. – 2.): Wohnen

Haus 2:

UG (zwei Geschosse): Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Urbanen Gebiet dienen, Wohnungen, Nebenanlagen (§14 BauNVO)

EG (Ebene bezogen auf FOK EG 421,17): Wohnen

OG (1.-2.): Wohnen

Haus 3:

EG (Ebene bezogen auf Ebene Dorfplatz): Laden, Büro, Praxis

OG (1.-2.): Wohnen

Gemeinbedarf (Rathaus/Kindergarten):

EG, OG (1.-2.): Kindergarten, Büro, Räume für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung

Planfläche 1:

Nutzungen laut §6a BauNVO zulässig

UG, EG, OG (1.-2.): Bank, Laden, Büro, Praxis, Cafe, Schank- und Speisewirtschaft,

Laden für Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgroßprojekte wird auf 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **5 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

Grundflächenzahl:

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl:

Für das Baugebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. (gemäß §21a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen:

Für das Baugebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (OK First max.) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten:

Die festgelegte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen, Pelletheizung) um maximal 2,0 m auf höchstens 10% des jeweiligen Hauses überschritten werden. Kamine sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **6 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg**

Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fuß- und Radwegs innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann abgewichen werden.

## **7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage**

In den öffentlichen Grünanlagen sind Einrichtungen zur Wasserrückhaltung und Wasserversickerung zulässig.

## **8 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- (1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.
- (2) Abweichend davon wird zwischen den Außenwänden von Haus 1 zu Haus 2 ein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe von 0,2 H zulässig.

## **9 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO**

Dächer und Fassaden

Als Dachformen sind ausschließlich zugelassen:

Haus 1,2,3: Satteldach bis 15°

Gemeinbedarf (Rathaus/Kindergarten): Satteldach, Pultdach bis 15°

Planfläche 1: Satteldach bis 15°

Metalldächer sind nur mit Beschichtung zugelassen, um Metalleinträge über Niederschlagswasser in Gewässer zu vermeiden.

Die Fassaden sind mit der Gemeinde abzustimmen.

## **10 Aufschüttungen und Abgrabungen/Stützmauern**

Aufgrund der Geländesituation sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet zulässig.

Geländeveränderungen sind max. bis FOK EG zulässig.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen oder Stützmauern zu sichern.

Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländesprüngen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

Böschungen sind in einer Neigung von 1:1,5 herzustellen.

## **11 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - Werbeanlagen**

### Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden. Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

### Leucht- und Akustikwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten, oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

### Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepylone sind unzulässig.

### Fremdwerbung

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.

## **12 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB –**

### **Stellplätze im Urbanen Gebiet**

Anzahl der zulässigen Kfz-Stellplätze

Die im Plan textlich aufgeführte Anzahl der Stellplätze für die jeweiligen Parkplätze ist nicht bindend. Die jeweilige Stellplatzanzahl soll nach der GaStellV ermittelt werden.

Im Urbanen Gebiet kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GaStellV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich gestaffelter Mehrfachnutzung zulässig.

## **13 Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

### **Anpflanzen von Bäumen**

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

### **Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bäume im bestehenden Wald sollen, soweit sie nicht stören und standsicher sind, erhalten werden.

## **14 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich**

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem Baugebiet werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet: Der Ausgleich erfolgt auf den extern gelegenen Flurstücken 196 (TF) und 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf, sowie 33, Gemarkung Au. Es erfolgt die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen im Wald, Heckenstreifen und Extensivwiesen, sowie die Pflanzung von Obstgehölzen.

## 15 Schallschutz

### • Außenwohnbereiche

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in nachfolgender Abbildung 1 "blau" gekennzeichneten Fassaden(bereiche) entstehen, sind durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien usw.) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet  $IGW_{MU,Tag} = 64 \text{ dB(A)}$  eingehalten ist.



Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung der Fassaden an denen Außenwohnbereiche geschützt werden müssen

### • Passiver Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in nachfolgender Abbildung 2 "rot" gekennzeichneten Fassaden bzw. Bereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

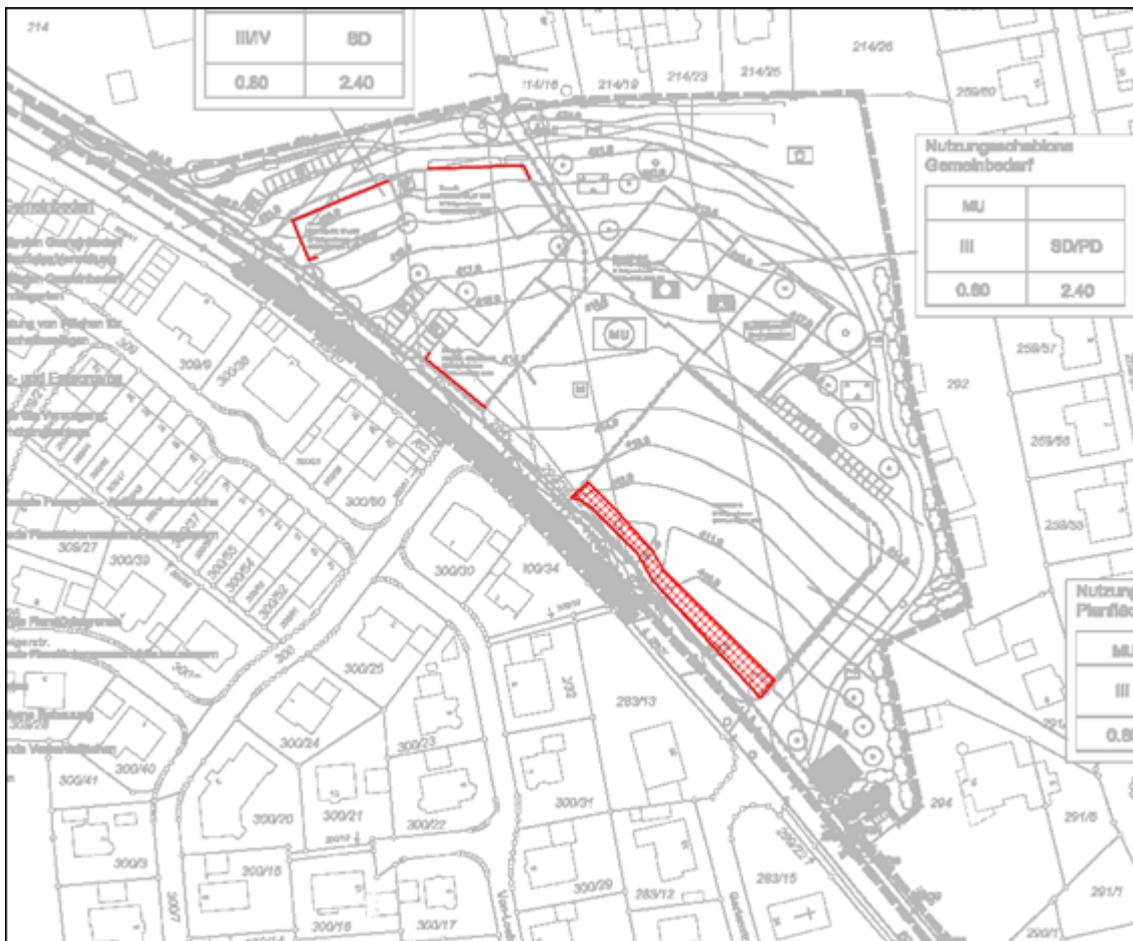


Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung der Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

## **Hinweise zu den textlichen Festsetzungen**

### 1. Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

### 2. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Ebermannsdorf, Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### 3. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Stärke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

### 4. Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Schallschutz

Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109 (wie beispielsweise Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) sollten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.