

A Planzeichen als Festsetzung
I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Urbanes Gebiet (keine Ausnahme gem. § 6a, Abs. 3 BauNVO zulässig)
- Fläche für den Gemeinbedarf > Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung
- Fläche für den Gemeinbedarf > Zweckbestimmung Kindergarten
- Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
- Geschossflächenzahl (GFZ = 2,4) + UG
- Maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage ü. NN
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung
- maximale Zahl der Vollgeschosse

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (bezogen nur auf oberirdische Gebäude)
- Baulinie (bezogen nur auf oberirdische Gebäude)

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- > Fußweg
- > Fuß- und Radweg
- > Marktplatz
- barrierefreie Bushaltestelle
- Parkplatz öffentlich
- Parkplatz privat
- unterirdische Tiefgarage

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- > Zweckbestimmung Parkanlage
- private Grünfläche (zulässig sind technische Einrichtungen der Tiefgaragen)
- Waldspielplatz

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Druckerhöhungsanlage

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Baum (zu erhaltender Bestand)
- Baum (Neupflanzung)
- Hecke (zu erhaltender Bestand)

B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung
- Höhenlinien Bestand
- Sichtdreieck
- geplante Höhen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WH max. ab OK Gelände
max. Anzahl Geschosse	Dachform
GRZ	GFZ

C Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 293, 299/14 (TF), 299/16 (TF), 299/17 und 299/38, Gemarkung Ebermannsdorf, sowie als externe Ausgleichsflächen die Flurnummern 196 (TF), 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf und 33, Gemarkung Au.

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Planfläche Gemeinbedarf: EG: Rathaus, Kindergarten; OG: Rathaus, Kindergarten; DG: Rathaus

Planfläche Süd-Ost:

UG: Einzelhandel, Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Urbanen Gebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNVO); EG (Ebene bezogen auf Dorfplatz-Rathausplatz): Einzelhandel, Laden, Büro, Praxis, Wohnen, Bank, Café, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; OG (1.-2.): Wohnen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Die Nutzungen, nach § 6 a Abs. 3 ausnahmsweise zulässig (=Vergnügensstätten, Tankstellen), sind ausgeschlossen.

Planfläche Nord-West:

UG: Einzelhandel, Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Urbanen Gebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNVO); EG (Ebene bezogen auf Dorfplatz-Rathausplatz): Einzelhandel, Laden, Büro, Praxis, Wohnen, Bank, Café, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; OG (1.-2.): Wohnen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Die Nutzungen, nach § 6 a Abs. 3 ausnahmsweise zulässig (=Vergnügensstätten, Tankstellen), sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann in den Planflächen Süd-Ost und Nord-West durch die Ausgleichsfläche des Bürgerparks bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgesetzt. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (gemäß § 21a Abs. 4, Nr. 3 BauNVO).

2.3. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

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

2.3.1. Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten

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

2.4. Dächer und Fassaden

Als Dachformen sind ausschließlich zugelassen: Satteldach bis 15°, Putzdach 15°. Metallflächen sind nur mit Beschichtung zugelassen, um Metalleinträge über Niederschlagswasser in Gewässer zu vermeiden. Die Fassaden sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen/Stützmauern

Aufgrund der Geländesituation sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet zulässig. Geländeveränderungen sind max. bis FOK zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen oder Stützmauern an ihrem Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländespüringen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Böschungen sind in einer Neigung von 1:1,5 herzustellen.

4. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fußwegs innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann abgewichen werden.

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

6. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

6.1. Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

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

6.2. Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)

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 Waldspielplatz sollen, soweit sie nicht stören und standischer sind, erhalten werden.

7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i. S. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem Baugebiet werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeworfen: 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 in Wald, Heckenstreifen und Extensivwiesen, sowie die Pflanzung von Obstgehölzen. Alle Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollumfänglich hergestellt.

8. Lärmschutz

Gastronomiebetriebe mit Nachtbetrieb sind unzulässig. Die Belieferung eines Einkaufsmarktes ist auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1,2 und Abs. 2 BayBO)

1.1. 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, Durchfahrtschneidungen).

1.1.1. Leucht- und Akustikwerbung

Anlagen mit weit sichtbarem, wechsellandem, 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.

1.1.2. Fahnenmasten und Werbepylone

Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7,0 m zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepylone sind unzulässig.

1.1.3. Fremdwerbung

Werbeanlagen auf Baugrunderwerb sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

1.2. 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 Traufabschlusskante 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 Schaulinienabdeckungen mit einem Bektungsanteil über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.

2. Stellplätze im Urbanen Gebiet

2.1. Anzahl zulässiger Kitz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)

Die im Plan dargestellte Anzahl der Stellplätze für die jeweiligen Parkplätze ist nicht bindend. Die jeweilige Stellplatzanzahl soll nach der GoStellV ermittelt werden. Im Urbanen Gebiet kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GoStellV 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.

III. Hinweise

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 Gemeindeverwaltung 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 Dicke 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 der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorer freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Lärmschutz

Passiver Schallschutz:

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, die in der nebenstehenden Abbildung 1 "grün" gekennzeichneten Fassaden(bereiche) entstehen, sind durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen so abzusichern, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet (GWMU, Tag = 64 dB(A)) eingehalten ist. Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den gekennzeichneten Fassaden bzw. Bereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmten, automatischen Belüftungssystemanlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Atemluft können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

6. öffentl. Straßen

Im Bereich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen und Einfriedungen dauerhaft freizuhalten. Insbesondere bei der Pflanzung von Gehölzen und deren späterer Pflege sind die Sichtfelder zu beachten. Dabei ist sowohl der Verkehr auf der Kreisstraße als auch auf dem Geh- und Radweg zu berücksichtigen. Die Entwässerung des Straßengrundrisses darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.



Verfahren

1. Änderungsbeschluss (§ 2 BauGB)
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung TOB gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

7. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
 Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Ebermannsdorf, den _____

 Gemeinde Ebermannsdorf, Erster Bürgermeister Erich Meidinger



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Neue Mitte Ebermannsdorf

Vorhaben: "Neue Mitte Ebermannsdorf" Bebauungsplan

Ort: Rathausplatz 1 und 1a, 92263 Ebermannsdorf Gemarkung Ebermannsdorf, Flur-Nr.: 293

Bauherr: **Gemeinde Ebermannsdorf**
 Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf
 Tel. 09624/9203-0 / Fax. 09624/9203-25
 vertr. durch 1. Bürgermeister Herrn Erich Meidinger

Bearbeiter: **architekten brummer und retzer gmbh**
 92224 amberg ludwigstrasse 11 fon 09621/4909-0 fax 09621/4909-20 arch@arch-br.de

Maßstab: M=1:1000
 Datum: 18.06.2024



Nutzungsschablone Planfläche Nord-West

MU	13,20m WH max.
III	SD/PD
0.80	3.0

Nutzungsschablone Gemeinbedarf

MU	13,50m WH max.
III	SD/PD
0.80	3.0

Nutzungsschablone Planfläche Süd-Ost

MU	13,90m WH max.
III	SD/PD
0.80	3.0