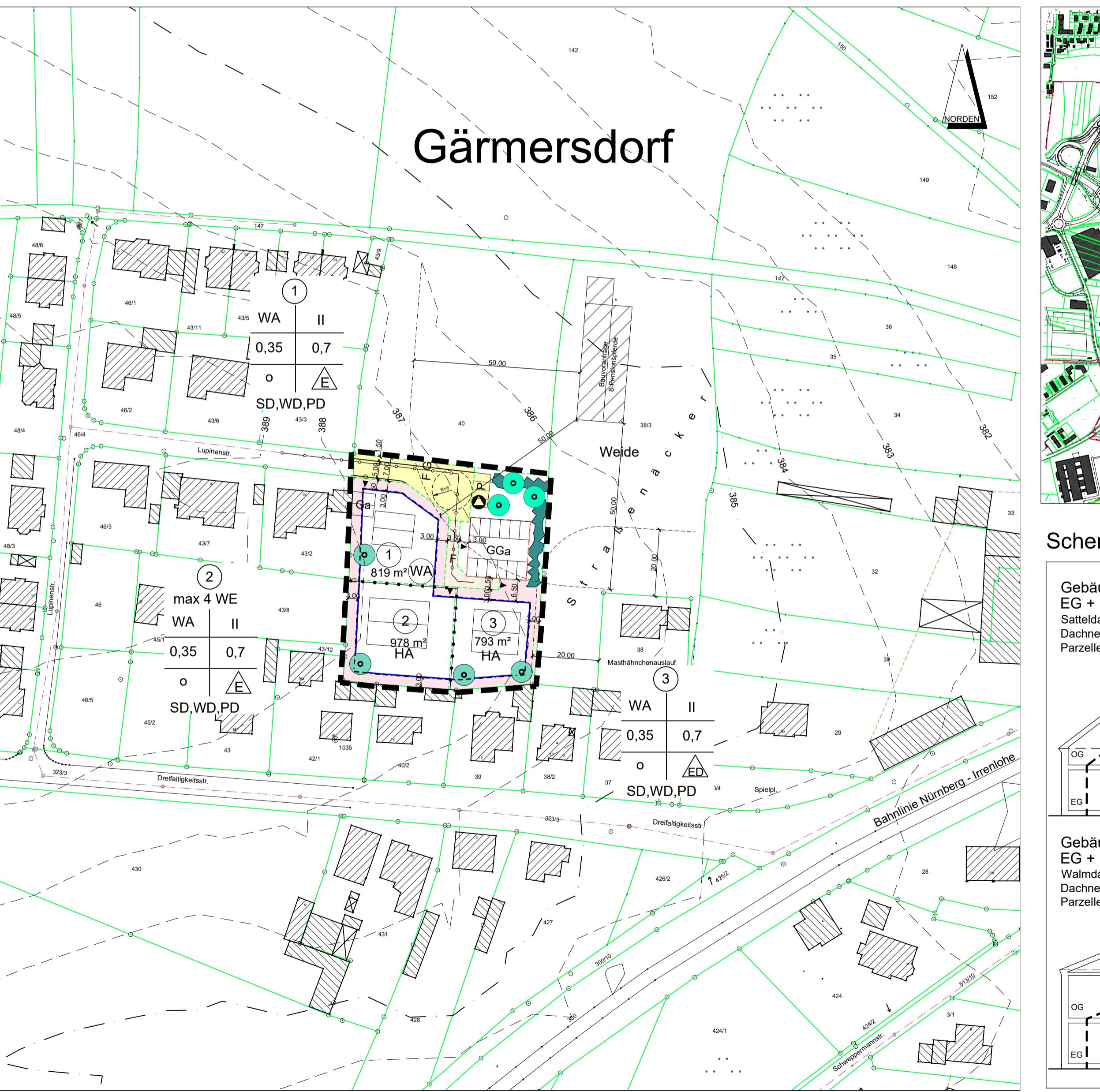


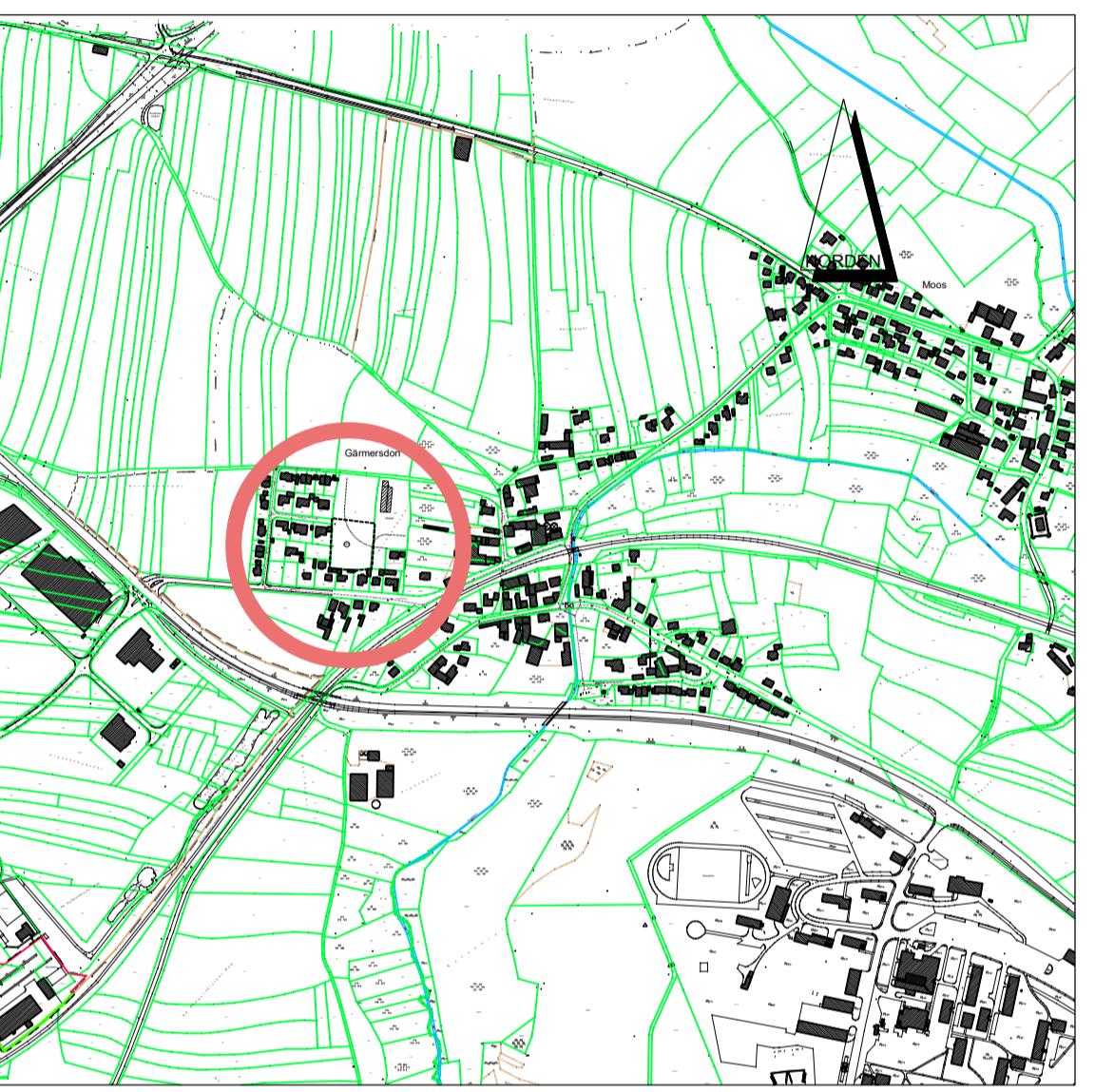
BEBAUUNGSPLAN
nach § 13b Baugesetzbuch
"LUPINENSTRASSE"
in Gärnersdorf
mit integrierter Grünordnung



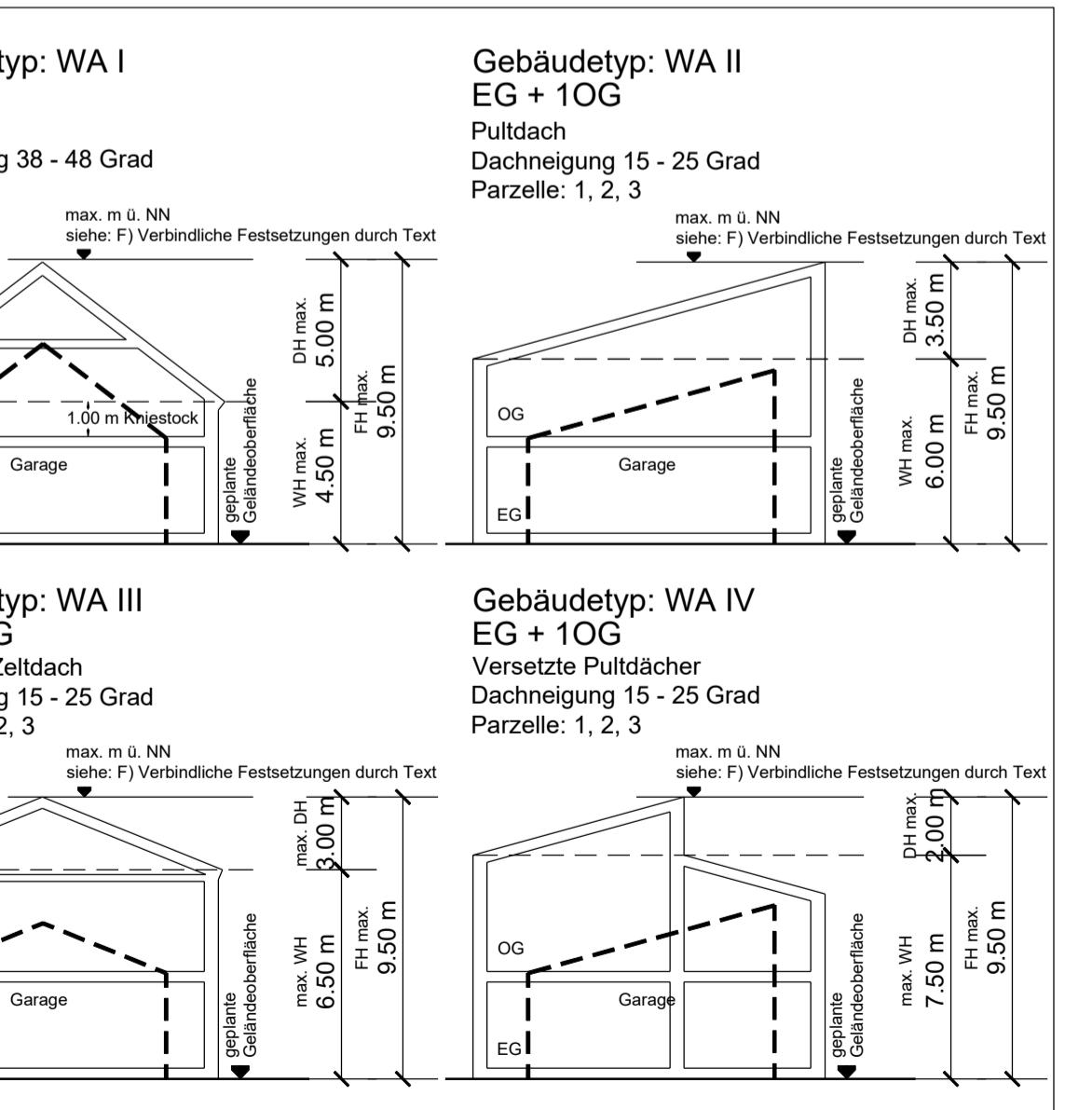
A) Planzeichnung M 1:1.000



Übersichtsplan M 1:10.000



Schemaschnitte o. M.



B) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen
Aufstellung Bebauungsplan "Bebauungsplan Lupinenstraße"
Die Gemeinde Kümmerbrück erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Nutzungsschablone Parzelle 1

WA (II)	WA = Art der Nutzung (II) = Zahl der max. Vollgeschosse; EG+DG / EG+1OG
0,35 0,7	0,35 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,7 = GFZ (Geschossflächenzahl)
o	o = offene Bauweise
SD,WD,PD	△ = nur Einzelhäuser zulässig SD=Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach

Nutzungsschablone Parzelle 2

max 4 WE	WE = Wohneinheiten
WA (II)	WA = Art der Nutzung (II) = Zahl der max. Vollgeschosse; EG+1OG
0,35 0,7	0,35 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,7 = GFZ (Geschossflächenzahl)
o	o = offene Bauweise
SD,WD,PD	△ = nur Einzelhäuser zulässig SD=Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach

Nutzungsschablone Parzellen 3

WA (II)	WA = Art der Nutzung (II) = Zahl der max. Vollgeschosse; EG+1OG
0,35 0,7	0,35 = GRZ (Grundflächenzahl) 0,7 = GFZ (Geschossflächenzahl)
o	o = offene Bauweise
SD,WD,PD	△ = Einzel- und Doppelhäuser zulässig SD=Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach

2. Grenzen

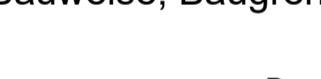
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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



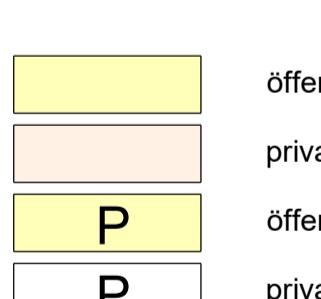
Allgemeines Wohngebiet

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenzen, Baufenster

5. Verkehrsflächen



öffentliche Straße Neubau
private Straßen Neubau
öffentliche Stellplätze
privater Stellplatz

F

Fahrbahn

G

Gehweg

P

Einfahrt

6. Ausfertigung

Gemeinde Kümmerbrück, den

Roland Strehl, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Habsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus für jedermann zur Einsicht bereitgelegt.

Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Gemeinde Kümmerbrück, den

Eingrünung und Baum pflanzungen. Standort nur Vorschlag.

Gemeinschaftsgaragen für Parzellen 2 & 3

GGa

Gemeinschaftsgaragen für Parzellen 2 & 3

8. Sonstige Planzeichen

GA

bestehende Grundstücksgrenze

878 m²

Grundstücksgröße

WA VIII

Zulässiger Gebäudetyp

386

Höhenlinien vorhandenes Gelände m ü. NN

6.00

gepl. Michwasserkanal

HA

bemessung in Meter

Hebeanlage für Kellergeschoss

C) Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
best. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
Gebäudevorschlag Haupt- und Nebengebäude
Parzellennummer
Grundstücksgröße
Zulässiger Gebäudetyp
Höhenlinien vorhandenes Gelände m ü. NN
gepl. Michwasserkanal
best. Schacht und Kanal
Bemessung in Meter
Hebeanlage für Kellergeschoss

BEBAUUNGSPLAN
nach § 13b Baugesetzbuch
"LUPINENSTRASSE"
in Gärnersdorf
mit integrierter Grünordnung

Gemeinde Kümmerbrück
Landkreis Amberg-Sulzbach

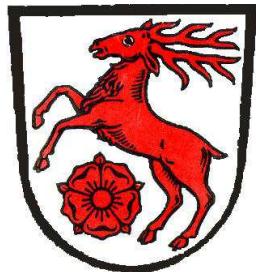


BEBAUUNGSPLAN ABLAUF

Vorentwurf:	25.06.2019	Neumann
Entwurf:	02.07.2019	Neumann
Endfassung:	04.02.2020	Neumann

Gemeinde Kümmersbruck

Landkreis Amberg-Sulzbach



BEBAUUNGSPLAN

nach § 13b Baugesetzbuch

„LUPINENSTRASSE“

mit integrierter Grünordnung
in Gärmersdorf

Aufgestellt lt. Gemeinderatsbeschuß
vom 02.07.2019



Endfassung vom 04 Februar 2020

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6
92224 AMBERG

TEL 09621 4881 - 0
FAX 09621 4881 - 18

INFO@UTA-ING.DE
WWW.UTA-ING.DE



**Bebauungsplan „LUPINENSTRASSE“ in Gärnersdorf
mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Kümmersbruck, Landkreis Amberg-Sulzbach**

Inhaltsverzeichnis

A) PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan M = 1 : 1.000
Übersichtsplan M = 1 : 10.000
Schemaschnitte o. M.

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

D) VERFAHRENSVERMERKE

E) TEXTLICHE HINWEISE / BEGRÜNDUNG

- 1) Gesetzliche Grundlagen
- 2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 3) Allgemeine Beschreibung
- 4) Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 5) Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
- 6) Erschließung
- 7) Schutzgüter
- 8) Sonstiges

F) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1) Art der Nutzung
- 2) Maß der baulichen Nutzung
- 3) Dächer der Hauptgebäude
- 4) Garagen und Nebenanlagen
- 5) Gestaltung
- 6) Allgemeine verbindliche Festsetzungen
- 7) Grünordnung
- 8) Hinweise Grünordnung durch Text



ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „LUPINENSTRASSE“
IN GÄRMERSDORF, GEMEINDE KÜMMERSBRUCK
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet

„LUPINENSTRASSE“ in Gärmsdorf

Gemeinde Kümmersbruck, Landkreis Amberg-Sulzbach

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummern, Gemarkung Gärmsdorf

WA (allgemeines Wohngebiet):

Fl. Nr.: 40

Es wird wie folgt umgrenzt:

Nördlich Fl. Nr.: 40

Südlich Fl. Nr.: 39, 40/2, 42/1

Ostlich Fl. Nr.: 38/3

Westlich Fl. Nr.: 42/1, 43/12, 43/8, 43/2, 46/4 (Lupinenstraße)

E) TEXTLICHE HINWEISE/BEGRÜNDUNG

1. Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Kümmersbruck



2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

3. Allgemeine Beschreibung

Das geplante Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,385 ha und liegt nördlich der Dreifaltigkeitsstraße. Im Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung der Lupinenstraße an. Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt. Das Verfahren nach § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die damit verbundenen Vorteile bestehen darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Lupinenstraße“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Kümmersbruck in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.07.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Lupinenstraße“ beschlossen.



4. Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kümmerbrück nicht enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist erforderlich und wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

5. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

5.1 Vorbemerkungen

Zielsetzung der Gemeinde Kümmerbrück ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken. Im Gemeindebereich von Kümmerbrück besteht eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Für das betreffende Baugebiet Lupinenstraße gibt es derzeit mehrere Anfragen. Ideal sind auch die kurzen Anbindungen zu den Einkaufsmärkten und Einrichtungen der Stadt Amberg. Die kurzfristige Umsetzung des Baugebietes Lupinenstraße ist notwendig, um den intensiven Nachfragen der Bauwilligen entgegen zu wirken. Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes ist der allgemeine Abwärtstrend des vorherrschend negativen demographischen Wandels im Landkreis Amberg-Sulzbach besonders in der Gemeinde Kümmerbrück nicht gegeben, da in der Gemeinde durch die hervorragende Infrastruktur (Schule, Hallenbad, Ärzte, Altenheim, Kindergärten, Einzelhandel, Freizeitmöglichkeiten, unzählige Vereine, Autobahn A6) und der stetigen Ausweisung neuer Baugebiete zahlreiche junge Familien angesiedelt werden konnten.

Bewertung

Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen im Hauptort Kümmerbrück sind zum Großteil bereits bebaut. Baulücken werden mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung. Weitere Reserveflächen oder Standortalternativen zur Ausweisung von Baugebieten sind nicht vorhanden.

Die Ausweisung des Gebietes Lupinenstraße ist deshalb möglich, weil es sich um ein Grundstück handelt, dessen Besitzer die Flächen nicht mehr selber bewirtschaftet.



Zudem besteht das Interesse des Eigentümers die Flächen zu erschließen und die öffentlichen Verkehrsflächen abzugeben.

Durch die Ausweisung des Baugebietes Lupinenstraße kann der Bedarf von 4 Parzellen abgedeckt werden. Langfristig sind jedoch weitere Bauflächen für einen Zuwachs an Einwohnern erforderlich.

5.2 Erfordernis der Planung

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die zurzeit überdurchschnittliche Nachfrage nach Bauplätzen. Die Fläche ist entwickelt aus dem gemeindlichen Ortsentwicklungsplan und entspricht den Flächen „F“ aus dem Konzept für Wohnbedarf. Ziel der Bauleitplanung ist es, Bauplätze für ansiedlungswillige Familien zu schaffen. Die Bauplätze der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete in Kümmerbruck sind zum Großteil veräußert worden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für das Gebiet Lupinenstraße in Gärnersdorf.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Westen der geplanten Bebauung mittels Anbindung an die Lupinenstraße. Die bauliche Ausbildung der Zufahrt wird wie bereits im Bestand fortgeführt. Die Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) mit der Breite von 5,0 m, einem strassenbegleitendem Gehweg mit einer Breite von 1,5 m und einem Sicherheitsstreifen mit der Breite von 0,5 m (mit einer Gesamtbreite von 7,0 m) die von West nach Ost durch die Bebauung führt. Eine Wendemöglichkeit ist im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen durch einen Wendehammer mit Ø 6,0 m möglich. Dieser ist mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen durch Wenden in drei Zügen befahrbar. Der südliche Teil der Bebauung ist durch eine Privatstraße mit einer Breite von 3,5 m erschlossen.



6.2 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind östlich des Wendehammers angeordnet.

6.3 Kanäle

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Mischwasser wird über eine neue Freispiegelleitung an den Mischwasserkanal in der Lupinenstraße angeschlossen. Die Entwässerung von den Parzellen 2 und 3 müssen durch Abwasserhebeanlagen in den Mischwasserkanal erfolgen. Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.

6.4 Wasserversorgung

Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Zuständigkeit: Eigenbetrieb WEK Wasser und Energie Kümmerbrück.

6.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

6.6 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach. Eine Fläche für die Mülltonnen auf öffentlichen Grund ist östlich des Wendehammers angeordnet.

6.7 Telekommunikation

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.



7. Schutzwerte

7.1 Schutzwert Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es sind keine besonders leistungsfähige oder schutzwürdige Bodenflächen anzunehmen.

„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nach Möglichkeit nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.“

7.2 Schutzwert Wasser

Zum Grundwasserstand oder Hangschichtenwasser im Geltungsbereich liegen keine Daten vor. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder in einem Überschwemmungsgebiet.

Oberirdische Gewässer werden von der Bauleitplanung nicht tangiert.



7.3 Schutzbau Klima / Luft

Regionale Klimadaten

Ø Lufttemperatur / Jahr 7–8° C

Ø Niederschlagsmenge 650–750 mm/a

Das Baugebiet fällt nach Osten ab und weißt keine Bedenken zu Klima und Luft auf.

7.4 Schutzbau Pflanzen / Tiere

Die Fläche des Geltungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auswirkungen auf die Tierwelt sowie der Artenschutz sind nicht zu erwarten.

7.5 Schutzbau Mensch (Erholung / Immissionen)

Die landwirtschaftliche Fläche grenzt im Osten gelegene Masthähnchenhaltung, der Mindestabstand ist eingehalten. Im Nordosten ist die Errichtung eines Pferdestalles geplant. Von diesem Pferdestall ist der Mindestabstand eingehalten. Durch die Erweiterung der Bebauung ist mit keiner Beeinträchtigung durch Immissionen zu erwarten und hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

7.6 Schutzbau Landschaft

Die Nordöstliche Ortsrandeingrünung auf privaten Grund ist festgesetzt. Damit wird die Bebauung optisch abgeschirmt und fügt sich dem Landschaftsbild. Im Westen und Süden grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung von Gärnersdorf.

7.7 Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter gem. Denkmalliste des Bayer. LA für Denkmalpflege sind im Gebiet nicht betroffen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterlegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur



Anzeige verpflichtet sich 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 BayDSchG

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

7.8 Wechselwirkungen

Durch Wirkungsgefüge stehen die Schutzwerte in Verbindung. So ist die Leistungsfähigkeit von Schutzwert Boden nicht ohne das Schutzwert Wasser zu betrachten. Diese bilden durch Wechselwirkung den nötigen Lebensraum für Schutzwert Pflanzen und Tiere.



8. Sonstiges

8.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis Emissionen (Staub, Lärm, Geruchsbelästigungen, abgeschleuderte Teile, Steine ...) auftreten können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass der Abstand je nach Pflanze so gewählt wird, dass eine Durchwurzelung und auch größerer Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst vermieden wird.

8.3 Außenwerbung und Reklame

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig, Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlagen in weniger als 10 Minuten ändert.

8.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt. Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine nachträgliche Auf- und Umrüstung für ressourcenschonende und emissionssenkende Maßnahmen vorzusehen.



F) Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Auf den Parzellen 1 und 3 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig. Bei Parzelle 2 sind maximal 4 Wohneinheiten zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3; BauNVO

2.1.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35

2.1.2 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,70

2.1.3 Höhe von Hauptgebäuden

Bei Bautypen WA I (EG+DG); WA II (EG+1OG); WA III (EG+1OG) und bei Bautyp WA IV (EG+1OG) max. Firsthöhe von 9,50 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

2.1.4 Maximale Firsthöhe in m ü. NN.

Parzelle Nr. 1 397,50

Parzelle Nr. 2 397,20

Parzelle Nr. 3 396,80



2.2 Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist für Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1 Dachformen

- a) bei Ausführung WA I (EG+DG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 ° bis 48 ° und einem Kniestock von 1,00 m zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.
- b) bei Ausführung WA II (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 20 ° zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.
- c) bei Ausführung WA III (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 ° zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.
- d) bei Ausführung WA IV (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 ° zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

3.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen in den genannten Farben sind als Beplankung der Seitenflächen bzw. Giebelflächen bei Dachgauben zulässig.

Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig



3.3 Dachaufbauten

3.3.1 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben möglich.

Dachgauben sind zulässig

- bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche

3.3.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

3.4 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

4.2 Dachneigung

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 15° bis 25° und von 38 ° bis 48 ° zulässig, ebenso Flachdächer und Pultdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15 ° bis 25 °.

4.3 Garagen, Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nach Art. 6 der BayBO zu bewerten.

Auf den Parzellen 2 und 3 sind keine Garagen zugelassen.

4.4 Stellplätze

Anzahl und Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

Die Stellplätze der Parzellen 2 und 3 werden als Gemeinschaftsgarage (GGa) errichtet.



5. Gestaltung

5.1 Einfriedungen

Siehe Festsetzungen Grünordnung Punkt 7

5.2 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe.

5.3 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

5.4 Luft- und Wärmepumpen

Luft- und Wärmepumpen sind in Einhausungen im Außenbereich oder im Inneren der Gebäude zu errichten.

6. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

7. Grünordnung

7.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.



7.2 Oberflächenwasser

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird vorgeschlagen. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

7.3 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z. B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m².

7.4 Einfriedungen

Als Einfriedung zum Straßenrand sind senkrechte Metallzäune und Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind entlang der Straße nicht zulässig.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländeoberkante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten 2-3reihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Zu pflanzen sind mind. 50 % heimische Gehölze (s. beil. Artenliste), Ziergeh. bis zu einem Anteil von max. 50 %.

7.5 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind wei-



testgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung bis zu einer Höhe von 50 cm sind zulässig. Böschungswurzel bzw. Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

7.6 Bepflanzungen

7.6.1 Ortsrandeingrünung

Am nordöstlichen Rand des Baugebietes ist wie im Plan dargestellt eine Ortsrandeingrünung auf Privaten Grund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen. Es ist hier eine lockere Gehölzpflanzung mit einzelnen Bäumen vorzusehen. Je 20 m Ortsrand/Grundstücksgrenze sind dabei mindestens 30 heimische Sträucher sowie 1 Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß untenstehender Artenliste.

7.6.2 private Fläche

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Privatgärten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Diese Bäume sind ggf. zusätzlich zu den lt. Festsetzung für die Ortsrandeingrünung zu pflanzenden vorzusehen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des



Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Ranken sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

7.2 Gehölzarten für Anpflanzungen

Die Verwendung von buntlaubigen Formen von Laubgehölzen, von Hänge- und Trauerformen, sowie von nicht heimischen oder blau- oder gelbgefärbten Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte) ist im Geltungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Pflanzenarten der folgenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20%) nicht übersteigen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.



7.3 Pflanzen und Artenliste

Liste 1: Großbaumarten (Bäume 1. Ordnung)

● Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	● Quercus robur	Stiel-Eiche
● Acer platanoides	Spitz-Ahorn	● Tilia cordata	Winter-Linde
● Fraxinus excelsior	Esche	● Juglans regia	Walnuss

Liste 2: MittelgroÙe Bäume (Bäume 2. Ordnung)

● Acer campestre	Feld-Ahorn	● Prunus avium	Vogelkirsche
● Betula pendula	Birke	● Pyrus communis	Holzbirne
● Carpinus betulus	Hainbuche	● Sorbus aucuparia	Eberesche
● Malus sylvestris	Holzapfel		

Liste 3: Sträucher

● Cornus sanguinea	Hartriegel	● Rosa canina	Hundsrose
● Corylus avellana	Hasel	● Rosa rubiginosa	Weinrose
● Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	● Rubus caesius	Kratzbeere
● Ligustrum vulgare	Liguster	● Rubus fruticosus	Brombeere
● Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	● Rubus idaeus	Himbeere
● Prunus spinosa	Schlehe	● Salix caprea	Salweide
● Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	● Sambucus nigra	Holunder
● Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	● Viburnum lantana	W. Schneeb.
● Rosa arvensis	Kriechende Rose	● Viburnum opulus	G. Schneeb.



8. Hinweise Grünordnung durch Text

8.1 Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung/Versickerung zuzuführen.

8.2 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

8.3 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockeln und Treppen zu verzichten.

8.4 Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

8.5 Pflege und Instandhaltung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

8.6 Fassaden- und Dachbegrünungen

Bei Gebäuden bzw. Garagen mit größeren geschlossenen, fensterlosen Fassaden wird empfohlen, diese mit hochwüchsigen, dauerhaften Klettergehölzen zu begrünen. Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht und auch aus Gründen des Regenrückhaltes zu bevorzugen.



8.7 Grünbereiche

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege sollte zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

8.8 Kleinstlebensräume

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

8.9 Umwelt- und Ressourcenschutz

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

8.10 Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

8.11 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (s. a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2010).



Aufgestellt, 02 Juli 2019

Umwelt + Tiefbau Ingenieure Amberg GmbH
Erzherzog-Karl-Str. 6
92224 Amberg