



B) Verbindliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet lt. § 6 BauNVO
 Das Bauland wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 werden ausgeschlossen.

F Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf: Feuerwehr
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes

2. Maß der baulichen Nutzung
 GRZ = $\frac{0,35}{0,5}$ 2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl wird für Parzellen 1, 2 und 3 mit 0,35 festgesetzt, für Parzelle 4 mit 0,5
 GFZ = $\frac{0,7}{1,2}$ 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird für Parzellen 1, 2 und 3 mit 0,7 festgesetzt, für Parzelle 4 mit 1,0

II 2.3 Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise
 3.1 Baugrenze (Reduziert aufgrund Anbauverbotszone)

3.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
 3.3 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO

4. Baugestaltung Hauptgebäude
 4.1 Bautypen
 Zulässig sind folgende Bautypen:
 E Erdgeschoss
 E+D Erdgeschoss mit Dachgeschoss
 E+1 Erdgeschoss und ein weiteres Geschoss
 4.2 Höhenlage
 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) darf bei folgender Maximalhöhe in m ü. NN liegen:
 Parzelle 1: 541,10 Parzelle 2: 541,65
 Parzelle 3: 541,85 Parzelle 4 Nord: 542,40
 Parzelle 4 Süd: 542,75

4.3 Gebäudehöhen
 Das Gebäude dürfen folgende Maximalhöhen in m ü. NN nicht überschreiten:
 Parzelle 1: 549,80 Parzelle 2: 550,35
 Parzelle 3: 550,55 Parzelle 4 Nord: 551,10
 Parzelle 4 Süd: 551,45

Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten, die mit einer Grundfläche von max. 2 m² diese Höhe um max. 2 m Höhe überschreiten dürfen.
 4.3 Dachformen
 a) bei Ausführung E
 Pultdächer und versetzte Pultdächer, Dachneigung max. 15° sowie Satteldächer und Zeltedächer, Dachneigung max. 15°
 Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.
 b) bei Ausführung E+D
 ausschließlich Satteldächer, Dachneigung von 25° bis 45° zulässig
 c) bei Ausführung E+1
 Pultdächer und versetzte Pultdächer, Dachneigung max. 25° sowie Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer, Dachneigung max. 25°
 Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.
 Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortsgang bis max. 30 cm möglich.

4.4 Dachdeckung
 Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flachdächer sind zugelassen.
 Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig, sofern sie ohne Aufständerung und in gleicher Neigung wie das Dach ausgebildet sind.

4.5 Dachaufbauten
 a) Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Frontfläche von 6,00 m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche zulässig. Bei der Frontfläche handelt es sich um die parallel zur Trauflinie verlaufende Wandfläche. Gemessen wird die Fläche mit dem Außenmaß der Gaube und der Höhe zwischen Schnittpunkt Hauptgebäudedach und Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut der Gaube.
 b) Zwerggiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

4.6 Hauptfirstrichtungen
 Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein. Bei Zeltedächern und Flachdächern ist die Trauflinie mindestens parallel zu einer Parzellengrenze auszurichten.

4.7 Fassaden
 Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild mit einer Putzfassade zu versehen. Verschalungen mit Holz als feststehendes Element sind bis zu 30% der Fassadenfläche zulässig, ebenso eine Verkleidung mit Fassadenplatten aus Faserzement. Ebenso zulässig ist eine vollflächige Verkleidung der Fassade mit Fassadenplatten aus Faserzement.

4.8 Anzahl der Wohneinheiten
 Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen beträgt für Parzellen 1-3 max. 2 Wohnung je Einzelhaus.
 Für Parzelle 4 ist keine Wohnnutzung zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 5.1 Wandhöhen
 Die Wandhöhen an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.
 5.2 Dachform/-neigung
 Die Dachform und -neigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich sind Pultdächer bis max. 5° Dachneigung und Flachdächer (auch begrünt) unabhängig von der Form des Hauptgebäudedaches zulässig.
 5.3 Lage: Garagen und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Nebengebäude jedoch nur mit mindestens 2m Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs.
 5.4 Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasengrüben, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen), sofern eine Vollversiegelung nicht aus anderweitigen gesetzlichen Grundlagen zwingend erforderlich ist.
 5.5 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Je Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Überdachte Stellplätze können hierfür ebenfalls angerechnet werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.
 5.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.
 5.7 Innerhalb der Parzelle 4 sind Stellplätze ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. Zufahrten zur Kreisstraße
 Aus Parzelle 4 sind maximal zwei Zufahrten auf die Kreisstraße zulässig. Diese sind entsprechend den Anforderungen des Straßenbalasträgers zu gestalten.

7. Beleuchtung der Außenanlagen
 7.1 Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.
 7.2 Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

8. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig.
 Für die Parzellen 1-3 darf die Werbefläche max. 1,5 m² betragen. Werbeflyone sowie Fahnenmasten sind für diese Parzellen ausgeschlossen. In der Parzelle 4 wird die Größe der Werbefläche nicht beschränkt. Es dürfen maximal 2 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 5,00 m errichtet werden. Werbeflyone sind ausgeschlossen. Außerdem ist die Errichtung von einem Werbeflyon, maximale Grundfläche 2m², maximale Höhe 6,00 m, zulässig.

9. Einfriedungen
 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.
 9.2 Zulässig als Einfriedung sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune. Maschendrahtzäune sind möglich, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt. Drahtschotterkörbe als Einfriedungen sind nicht zulässig.
 9.3 Zaunsockel sind ausschließlich entlang der Straße mit einer Höhe von max. 20 cm zulässig. In den anderen Bereichen sind Zaunsockel ausgeschlossen und zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

10. Gestaltung des Geländes
 10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.
 10.2 Den Unterlagen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahrens ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.
 10.3 Stützmauern aus Beton oder Steinen sowie Trockenmauern bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig. Die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksfläche einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Grundwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

11. Versiegelung
 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegen stehen.

12. Festsetzungen zur Grünordnung
 12.1 Ausgleichsflächen
 Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben bzw. dargestellt umzusetzen.
 Errichtung einer Streuobstwiese, je 100 m² Grundfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm, alte, regionale Sorten entsprechend der Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizsach (s. Anlage), Stammumfang mind. 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Extensive Pflege der Wiesenbereiche, 1 x jährlich Mahd unter Abfuhr des Schnittguts.
 Zusätzlich sind im Süden und Norden des Geltungsbereichs Feldgehölze anzupflanzen, Pflanzabstand: 1,5 m bzw. 1,25 m, Pflanzqualität mind. 60-80 cm, 2-8 Jahre alt. Es darf ausschließlich autochtones Pflanzgut mit entsprechendem Herkunftsgebiet verwendet werden. Zusammensetzung lt. untenstehender Artenliste, je Art max. 20 % der Gesamtanzahl

- 12.2 vorhandene Bäume, zu erhalten.
 Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und vor allem auch während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 12.3 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben, jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. 1 Baum ist verbindlich zwischen Gebäude Erschließungsstraße zur Eingrünung anzuordnen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.
- 12.4 Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind anzulassen oder 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 naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.
- 12.5 Artenliste: (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach, LRA Amberg-Weizsach)
 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Tilia cordata Winter-Linde
 Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia platyphyllos Sommer-Linde
 Quercus robur Stiel-Eiche Ulmus glabra Bergulme

- Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
 Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
 Carpinus betulus Hainbuche Pyrus communis Holzbirne
 Populus tremula Zitterpappel Sorbus aucuparia Eberesche

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

Sträucher:
 Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
 12.6 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
 Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujaen und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blaue, rote, gelbe oder weißblauig)

12.7 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.8 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

13. Oberflächennasser
 13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (Verweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung).
 13.2 Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
 13.3 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.
 13.4 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

14. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände
 14.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
 14.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

14.3 Die Sicherheitsabstände zur vorhandenen Freileitung sind entsprechend der Vorgaben des Leitungsträgers einzuhalten.
 14.4 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

15. Emissions-/Immissionsschutz
 15.1 Der Bauleitplanung liegt ein Immissionsschutztechnisches Gutachten von Hook&Partner Sachverständige PartG mbB mit Stand vom 27.10.2020 bei. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung können schädliche Emissionen und Immissionen im Untersuchungsbereich ausgeschlossen werden. Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.
 15.2 Innerhalb der Parzelle 4 sind Stellplätze ausschließlich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.
 15.3 Anforderungen an den Betrieb der Feuerwehr:
 a) Der Übungsbetrieb sowie Reparatur-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten sind auf die Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
 b) Lärmintensive Wartungsarbeiten im Freien (z.B. Gerätestests) sind auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
 c) Mit Ausnahme des kurzzeitigen Testbetriebs der Gerätschaften ist der Einsatz von lärmintensiven Geräten (z.B. Motorsägen) auf dem Betriebsgelände nicht gestattet.
 d) Unnötige Motorleerläufe sind so weit als möglich zu unterbinden.
 e) Es ist darauf zu achten, dass die Folgetonhörer nur verwendet werden, wenn die Einsatzsituation die Anforderungen des § 38 (Wegerecht) der Straßenverkehrsordnung erfüllt. In aller Regel dürfen die Folgetonhörer nicht eingesetzt werden, solange sich die Einsatzfahrzeuge auf dem Betriebsgelände befinden.
 f) Alle Fahrzeuge und Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmreduzierung zu betreiben und zu warten.
 g) Eine eventuell benötigte Kompressoranlage zur Erzeugung von Druckluft ist in einem massiv ummauerten Raum aufzustellen. Eventuelle Zu- und Abfuhröffnungen mit Verbindung ins Freie sind mit Schalldämmern zu versehen. Das Einfügnungsdämmmaß muss mind. 30 dB(A) betragen. Hinweis: Bei Außenaufstellung einer Luftpumpe sind diese so zu platzieren, dass diese von den umliegenden möglichen Immissionsorten (Wohnhäuser) möglichst weit entfernt ist.

16. Bodendenkmalpflege
 Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDschG)
 Art. 8 Abs. 1 BayDschG: Unter Bodendenkmäler auffindend, ist verpflichtet, dies 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.

17. Sonstige Planzeilen und Festsetzungen
 17.1 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 17.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebietes und Grünordnungsplans

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:
 Immissionsschutztechnisches Gutachten
 Schallimmissionsschutz
 Hook&Partner Sachverständige PartG mbB
 43 Seiten, 27.10.2020
 Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizsach
 Landratsamt Amberg-Weizsach, Gartenbau
 1 Seite

C) Hinweise durch Planzeilen/nachrichtliche Übernahme
 bestehende Grundstücksgrenzen
 bestehende Gebäude mit Hausnummer
 bestehende Flurstücksnummer
 Höhenlinien Urgelände
 bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs zu erhalten und vor allem auch während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen.
 vorh. Hochspannungs-Freileitung inkl. Schutzzonenbereich (25m) (Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen) Abstände nach 26 BImSchV sind zu beachten.
 Grundstücksgrenze vorgeschlagen
 Parzellennummer mit ca. Parzellengröße
 Anbauverbotszone entlang Kreisstraßen 15m ausnahmsweise teilweise auf 10 m reduzierbar

Bei einer baulichen Nutzung der Parzelle 4 sind die vorhandenen Feldzufahrten vollständig inklusive der Durchlassrohre zurückzubauen. In diesen Bereichen ist die Entwässerungsmulde wiederherzustellen.
 Sichtfeld, Anfahrtsicht 3m, Schenkellänge 200m.
 Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

Die zulässigen Zufahrten vom Geltungsbereich auf die Kreisstraße sind in der Regel auf einer Länge von 15,00 m vom Fahrbahnrand straßenmäßig zu befestigen und mit einer Asphalt- oder Pflasterdecke zu versehen. Im Bereich der neu zu errichtenden Zufahrten ist die bestehende Entwässerungsmulde zu verrohren. Die Bauweise der Verrohrung muss für die Befahrung mit Schwerverkehr bemessen werden. Die Eckausrundung sind mit einem Radius beidseitig von mindestens 10,0 m für Lastzüge zu bemessen.

Für alle baulichen Anlagen, Einfriedungen und Pflanzungen ist der erforderliche Mindestabstand zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) einzuhalten.

Vor Beginn von Bauarbeiten auf Parzelle 4 ist die Tiefbauverwaltung zu unterrichten. Sie kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen.
 Nach Abschluss von Bauarbeiten, bei denen der Straßenkörper der Kreisstraße betroffen ist, findet auf Verlangen der Straßenbauverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 5 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.
 Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbalasträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

In direkter Umgebung wird weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben. Auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nach der guten landwirtschaftlichen Praxis können Immissionen entstehen. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaften hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

D) Verfahrensvermerke
1. Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.11.2020 hat in der Zeit vom 23.11.2020 bis 28.12.2020 stattgefunden.
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.11.2020 hat mit Anschieben vom 16.11.2020 unter Fristsetzung bis 28.12.2020 stattgefunden.
4. Beteiligung der Behörden
 Zu dem Entwurf des Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom 24.02.2021 unter Fristsetzung bis 13.04.2021 beteiligt.
5. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2021 bis 13.04.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Satzungsbeschluss
 Die Gemeinde Edelsfeld hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 Edelsfeld, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

7. Ausfertigung
 Der Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit ____ Seiten. Ausgefertigt:
 Edelsfeld, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

8. Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zu dem Baugebietes mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Baugebietes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Baugebietes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 Edelsfeld, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den _____

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Hinweis:
 Die Änderungen zum Stand des Vorentwurfs vom 10.11.2020 sind farbig markiert.

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Mischgebiet "Am Kastanienweg"

Gemeinde Edelsfeld
 Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld
 Landkreis Amberg-Weizsach



Vorentwurf: 10.11.2020
 Entwurf: 09.02.2021

Endfassung:

NEIDL + NEIDL
 Partnerschaft mbB
 Dölestr. 9, 92229 Sulzbach-Rosenberg
 Telefon: +49 (0)9265/1947-0
 Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de

72