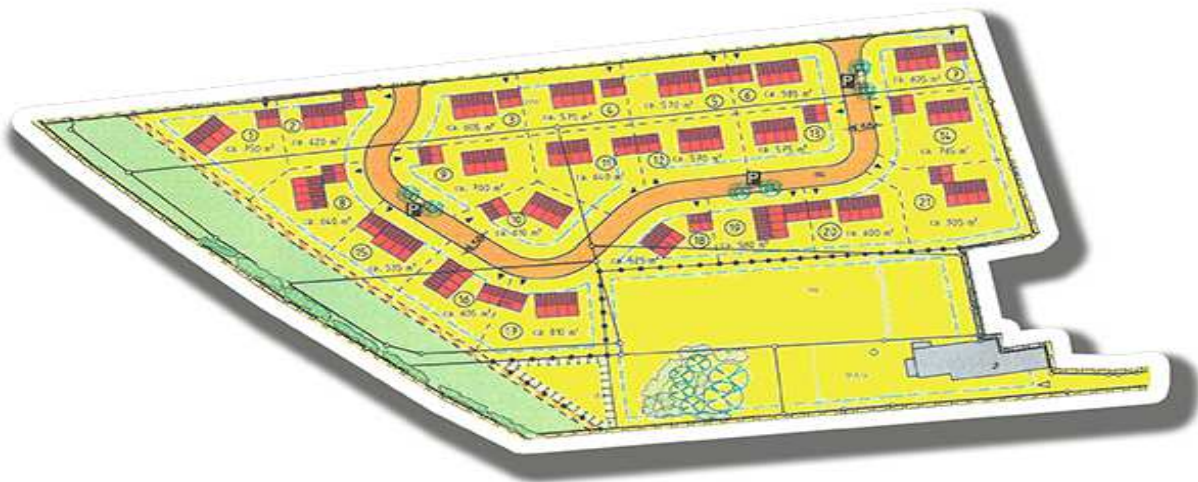


Baugebiet

„Westlicher Ortsrand BA II“

Gemeinde Edelsfeld ♦ Hirschbachstraße 8 ♦ 92265 Edelsfeld ♦
Tel.: 09665/9133-0 ♦ Fax: 09665/9133-22
Email: gemeinde@edelsfeld.de ♦ Web: www.edelsfeld.de



Informationen für Bauherren und Interessenten

Stand: Dezember 2016

Vorwort

Mit der Erschließung des Baugebietes Westlicher Ortsrand BA II schafft die Gemeinde Edelsfeld für Bauwillige die Möglichkeit Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.



Das Baugebiet weist eine gute Verkehrsanbindung auf und hat einen herrlichen Ausblick in nördlicher Richtung bis zum Fichtelgebirge. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Ärzte, Bank, Rathaus, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten (Metzger, Bäcker, Einkaufsmarkt, Getränkemarkt, Blumenhandel, Lagerhaus, Fahrradhandel usw.) sind fußläufig zu erreichen. Sowohl im Kindergarten als auch in der Schule werden Ganztagsbetreuungsmöglichkeiten für Kinder angeboten. Auch eine Ferienbetreuung der Grundschüler im Kindergarten ist möglich.

Die 21 Bauparzellen sind preislich sehr attraktiv und verfügen über einen direkten Glasfaseranschluss (FTTH). Bandbreiten von 200 Mbit/s sind bereits jetzt schon möglich. Für Familien mit Kindern gibt es die Möglichkeit eines Nachlasses auf den Kaufpreis.

Beim Bebauungsplan wurde darauf geachtet, dass die Bauformen möglichst offen sind, um Bauwilligen bei Ihrer Wahl möglichst großen Freiraum zu lassen.

Dank gilt dem mitwirkenden Planungsbüro Renner+Hartmann Consult GmbH aus Amberg und vor allem den früheren Grundstückseigentümern für die Abgabebereitschaft.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und Auskünfte zur Verfügung.

Hans-Jürgen Strehl
Erster Bürgermeister

Das bietet Ihnen Edelsfeld:

Innerhalb von nur 5-10 Gehminuten können wichtige Einrichtungen erreicht werden, wie zum Beispiel:

- Kindergarten
- Kinderspielplätze
- Schule
- Rathaus
- Kirchen
- 2 Gaststätten – eine davon mit Schwimmbad, in dem auch Schwimmkurse angeboten werden
- Senioren- und Pflegeheim

Geschäfte wie




















- Metzgerei
- Bäckerei
- Edeka-Laden
- Getränkemarkt mit eigener Brauerei
- Fahrradladen

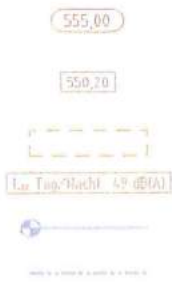
Ebenso

- Raiffeisenbank
- Baugeschäfte
- Handwerksbetriebe
- Arzt
- Zahnarzt
- Friseurgeschäft
- Kosmetiksalons
- „Blumenstube“



1. Verbindliche Festsetzungen (durch Planzeichen)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§6 BauNVO)
0.70	GFZ (Geschoßflächenzahl) §20 BauNVO - WA
0.80	GFZ (Geschoßflächenzahl) §20 BauNVO - MI
0.35	GRZ (Grundflächenzahl) §19 BauNVO - WA
0.40	GRZ (Grundflächenzahl) §19 BauNVO - MI
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
E	Erdgeschoss (alle Parzellen)
E+D	Erdgeschoss und Dachgeschoss (alle Parzellen)
E+1	Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss (Obergeschoss) (alle Parzellen)
5.0-6.5m	Höhe baulicher Anlagen (siehe Verb. Festsetzungen durch Text, S. 1, Nr. 2.3)
	offene Bauweise nach §22 Abs.2 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
max.45°	maximale Dachneigung (siehe Verb. Festsetzungen durch Text, S. 2, Nr. 3.1)
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Straßenbegrenzungslinie
 	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung FUSSGÄNGERBEREICH
	mögliche Grundstückszufahrt (nicht verbindlich)
	Grünfläche privat
	Grünfläche (geplanter Lärmschutzwall, Höhe 4,0 m)
	Bäume zu pflanzen (öffentlich)
	Bäume zu pflanzen (privat, siehe Verb. Festsetzungen durch Text S. 8, Nr. 8.3)
	Hecken und sonstige Gehölzbestände zu erhalten; ggf. falls erforderlich, Schutzmaßnahmen nach DIN 18920
	Bäume zu fällen
	Hecken und sonstige Gehölzbestände zu roden
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des Bebauungsplan



Oberkante der Lärmschutzeinrichtung (weitere Angabe zur Darstellung s. Anlage 2.9 der Schalltechnischen Untersuchung) und Darstellung B-Plan maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (siehe Seite 8) der Schalltechnischen Untersuchung) und Verb. Festsetzungen durch Text S. 4 (Parzellen 1, 8, 15, 16 und 17)

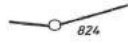
Flächenquelle

Emissionskontingente (TAG/NACHT)

Zusatzkontingent: Bezugspunkt mit Sektorlinie

20-m Anbauverbotsgrenze der Bundesstraße B85

2. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grenzen mit Flur-Nr.



geplante Grenzen (innerhalb Geltungsbereich)



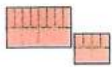
Höhenschichtlinien (ü.NN.)



Grundstücksnummerierung

ca. 730m²

Grundstücksgröße



mögliche Gebäudestandorte (nur Gestaltungsvorschlag)

3. Hinweise durch Text:

siehe Anlage C zum Bebauungsplan: Textliche Hinweise und Begründung

4. Verbindliche Festsetzungen durch Text:

siehe Anlage B zum Bebauungsplan: Verbindliche Festsetzungen durch Text:

B Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und eine Teilfläche als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt. Deshalb ist keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

WA: Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,35

MI: Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,40

2.2 Geschossflächenzahl

WA: Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,70

MI: Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,80

2.3 Wandhöhe von Hauptgebäuden (Einzel- und Doppelhäuser)

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zulässig sind jeweils talseitig bei Bautypen E max. 5,50m, E+D max. 5,00m, bei Bautyp E+1 max. 6,50m.

2.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Die Böschungswurzel muss einen Abstand von mindestens 1,00m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

2.5 Baugrenzen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze zu den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen, Flächen für Umwelt- und Naturschutz sowie Flächen für Immissionsschutz) beträgt 5,00m und für die privaten Flächen (dargestellte Bauparzellen) 3,00m.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Flächen gilt jedoch stets ein Mindestabstand von 3,00m.

2.6 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt

für alle Parzellen: II

2.7 Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl an Wohnungen beträgt:

für alle Parzellen: max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern max. 2
Wohnungen je Doppelhaushälfte.

2.8 Bautypen

Zulässig sind folgende Bautypen:

E	→ Erdgeschoss
E+D	→ Erdgeschoss und Dachgeschoß
E+1	→ Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoß

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1 Dachformen

- bei Ausführung E (max. Wandhöhe 5,50m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.
- bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig (siehe zulässige Bautypen, B-Plan).
- bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60cm, am Ortgang bis maximal 30cm möglich.

3.2 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.

3.3 Dachaufbauten

- Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Frontfläche von 6,0m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) bei Einzel- und Doppelhäusern 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.
- Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

3.4 Hauptfirstrichtungen

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

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 3,00m betragen. Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.

4.2 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.

4.3 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, bei Doppelhäusern je Wohnung 1 Stellplatz (überdacht i. F. v. Carport oder Garage oder nicht überdacht auf versickerungsfähigem Oberflächenbelag) nachzuweisen. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

5. Gestaltung

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,30m einschließlich Zaunsockel betragen; an Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 1,00m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen. Die Höhe von Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern oder Böschungen darf eine Gesamthöhe von 1,30m (Zaun einschl. Mauer oder Böschung) nicht überschreiten.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenzen als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

5.2 Stützmauern

Zulässig sind Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,30m Höhe. Als Bezugspunkt ist das natürliche Gelände anzunehmen. Die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1,00m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

5.3 Versiegelungen

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze 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).

6. Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Im vorliegenden Fall bieten sich konkrete Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen an. Als abstrakte Festsetzungen im Bereich Gewerbelärm bieten sich vor allem Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln an, während konkrete Festsetzungen auf bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen abzielen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Zum Verkehrslärm:

- Entlang der östlichen Bebauungsgrenze wird ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwall) in Lage und Höhe nach Anlage 2.9 der schalltechnischen Untersuchung 5443.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.11.2015 errichtet.

- Aufgrund der auch mit aktivem Schallschutz noch verbleibenden Überschreitungen sind zusätzlich bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen im Dachgeschoss (Bauweise II) bei den Parzellen 1, 15-16 zwingend erforderlich, bei den Parzellen 8 und 17 zu empfehlen. D.h. im Dachgeschoss liegende zur Tag- und/oder Nachtzeit schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Wohnküchen, Schlaf- und Kinderzimmer sowie sonstige Ruheräume) sind durch Grundrissorientierungen so zu planen, dass an den zur Belüftung notwendigen Fenstern die WA-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 eingehalten werden.

- Die FOK-Höhe EG darf bei den Parzellen 1, 8, 15-17 folgende Höhen nicht überschreiten:
 - Parzelle 1: 547,8m ü. NN
 - Parzelle 8: 549,0m ü. NN
 - Parzelle 15: 550,2m ü. NN
 - Parzelle 16: 550,9m ü. NN
 - Parzelle 17: 551,6m ü. NN

- Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist. Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so dürfen diese keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. Dient der Schallschutzvorbau jedoch dem Schutz eines Schlafrumes und sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Tageszeit nicht überschritten, so kann der Schallschutzvorbau als Aufenthaltsraum, jedoch nicht als Schlafrum genutzt werden.

- Die Parzelle 1 ist dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109/11-89 zuzuordnen, die Parzellen 2-21 dem LPB II. Für den Lärmpegelbereich III ist für „Aufenthaltsräume in Wohnungen (s. Spalte 4 DIN 4109/11.89) ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB erforderlich, für den LPB II ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB. Die Korrekturwerte für das Verhältnis der Außenbaufläche zur Grundfläche eines Raumes sowie das Verhältnis der Außenbauteilfläche gemäß Tabellen 9-10 DIN 4109/11.89 sind jeweils zu berücksichtigen.

Zum Anlagenlärm:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente der Teilflächen „MI 1 - MI 3“ in dB(A) je m²

Name	Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
TF MI 1 (Fl. Nr. 197/3)	ca. 1.659,6 m ²	64,5 dB(A)	49,5 dB(A)
TF MI 2	ca. 2080,5 m ²	49 dB(A)	34,0 dB(A)
TF MI 3	ca. 692,7 m ²	54 dB(A)	39,0 dB(A)

Hinweis: Die L_{EK} -Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Ebenso sind die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Umgriffs des Bebauungsplanes zu kennzeichnen. Für die Gewerbebebietsfläche MI 3 lautet der Eintrag: Emissionskontingent (kurz L_{EK} je m²) tagsüber/nachts 54/39 dB(A).

- Für die Mischbebietsfläche MI 1 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingent nur für „MI 1“ in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorwinkel über Linien im GK-System (X/Y: BZ 4477671.62 / 5493514.48)
A	2	4477680.06 5493548.06 4477671.62 5493514.48 4477698.20 5493542.68
B	3	4477698.20 5493542.68 4477671.62 5493514.48 4477722.97 5493542.92

<i>Richtungssektor</i>	<i>Zusatzkontingent Tag und Nacht</i>	<i>Sektorwinkel über Linien im GK-System (X/Y: BZ 4477671.62 / 5493514.48)</i>
<i>C</i>	<i>4</i>	<i>4477722.97 5493542.92 4477671.62 5493514.48 4477731.64 5493523.25</i>
<i>D</i>	<i>2</i>	<i>4477727.04 5493515.33 4477671.62 5493514.48 4477725.49 5493495.41</i>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in der Teilfläche MI 1 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

- Für die Mischgebietsfläche MI 2-3 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 3: Zusatzkontingent nur für „MI 2-3“ dB(A) für die Richtungssektoren

<i>Richtungssektor</i>	<i>Zusatzkontingent Tag und Nacht</i>	<i>Sektorwinkel über Linien im GK-System (X/Y: BZ 4477640.18 / 5493535.22)</i>
<i>E</i>	<i>3</i>	<i>4477654.73 5493560.71 4477640.18 5493535.22 4477676.41 5493536.95</i>
<i>F</i>	<i>12</i>	<i>4477676.41 5493536.95 4477640.18 5493535.22 4477693.15 5493510.74</i>

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in der Teilfläche MI 2 und MI 3 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.
- Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

7. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung i. d. jeweils gültigen Fassung.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht und dem jeweiligen „Lageplan Ausgleichsflächen“ beschrieben bzw. dargestellt umzusetzen.

....

8.2 Öffentliches Grün

Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung entsprechend der Auswahlliste 8.4.1 im Mindestabstand von 15,00 m zu pflanzen. Die Mischung mehrerer Arten ist möglich. In zusammenhängenden Baumreihen ist die gleiche Art zu verwenden.

Die Empfehlung für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL (www.fll.de) gelten als Mindeststandard für vegetationstechnische Maßnahmen. Straßenbäume sind innerhalb der Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 1,00m zur seitlichen Straßenbegrenzung in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6,0m² zu pflanzen.

8.3 Privates Grün

Je Bauparzelle sind die planlich festgesetzten, standortgerechten heimischen Laubbäume nach Auswahlliste 8.4.2 oder 8.4.1 oder Obstbaum-Hochstämme (Liste 8.4.4) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden (innerhalb der Parzelle, bei Beibehaltung der Anzahl und Berücksichtigung der Pflanz- und Grenzabstände).

Bei der Begrünung des Straßenraums sind einheitliche Baumarten (Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 12-14) zu verwenden.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Je angefangene 100m² Parzellengröße ist zudem ein Wildgehölz, mindestens zwei verschiedene Arten aus der Auswahlliste 8.4.3, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist frei wählbar.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug fertig zu stellen.

8.4 Auswahllisten Pflanzenverwendung

8.4.1 Große Laubbäume

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

8.4.2 Kleine bis mittelgroße Laubbäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium-	-	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus communis	-	Gemeine Birne
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

8.4.3 Gehölze für frei wachsende Hecken

Berberis vulgaris	-	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rubus caesius	-	Kratzbeere
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gem. Schneeball

8.4.4 Obstbäume / Wildobstarten

Apfel:	'Klarapfel'	'Schöner von Schönling'
	'Kaiser Wilhelm'	'Rote Sternrenette'
	'Jakob Fischer'	'Roter Eiserapfel'
	'Schöner von Boskoop'	'Roter Boskoop'
	'Berleis'	
Birne:	'Conference'	'Gute Graue'
	'Phillipsbirne'	'Gellerts Butterbirne'
	'Weiler'sche Mostbirne'	
Kirsche:	'Kassins Frühe'	'Schneiders Späte Knorpelkirsche'
	'Teichners Schwarze Herzkirsche'	'Regina'
Sauerkirsche:	'Ludwig's Frühe'	'Schattenmorelle'
Pflaume / Zwetschge / Mirabelle:		'Bühler Frühzwetschge'
	'Hauszwetsche'	'Mirabelle von Nancy'
Weitere:	'Konstantinopeler Apfelquitte', Sorbus torminalis,	Sorbus domestica, Mespilus germanica

8.5 Pflanzenqualität

Obstbäume sind mind. in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 7-8cm Stammumfang zu pflanzen.
Bäume sind mind. in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 12-14cm Stammumfang zu pflanzen.
Sträucher sind mind. in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100cm Höhe zu pflanzen.

8.6 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.

8.7 Boden und Erosion

Der Boden ist vor Erosion oder Bodenverdichtung zu schützen.

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

C Textliche Hinweise / Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)

GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung)

Satzungen der Gemeinde Edelsfeld

2. Allgemeine Beschreibung des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 04.08.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Westlicher Ortsrand, BA II“ aufzustellen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Das geplante Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Edelsfeld, südlich des bestehenden Baugebietes „Junges Wohnen“ und direkt östlich der Bundesstraße B85. Der nördliche Teil wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine südliche Teilfläche wird als Mischgebiet geplant und dient der ansässigen Elektrofirma Schertl als Erweiterungsfläche. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet dargestellt. Deshalb entspricht die Darstellung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan und eine Änderung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Edelsfeld umgrenzt:

im Westen: die östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 260 (Bundesstraße B85);

im Süden: die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 199, 198 und 198/1;

im Osten: die westliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 197/5, 195/3, 195/4, 194/8, 194/7, 229 und 194/6;

im Norden: die südliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 237/24, 237/18 und 239;

und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Edelsfeld:

Fl.-Nrn. 220, 219, 218, 217, 194, 195, 197 und 197/6;

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,35ha.

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Teilfläche als Mischgebiet (MI) enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

4.1 Vorbemerkungen

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken. Dies soll durch das Halten bestehender Betriebe im Gemeindegebiet, Schaffung weiterer Arbeitsplätze und dadurch Ansiedlung junger Familien erreicht werden. Die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Ärzte, Geschäfte und Einzelhandel sind alle gegeben. In den Jahren 2014 und 2015 wurden in den gemeindlichen, ausgewiesenen Baugebieten fast alle noch zur Verfügung stehenden Bauparzellen veräußert und zwischenzeitlich bebaut. Die Hauptentwicklung wird in der Ortschaft Edelsfeld stattfinden. Hier sind schon einige Nachfragen nach Bauplätzen für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung eingegangen. Diese können zurzeit jedoch wegen fehlender, freier Baugrundstücke nicht bedient werden. Grundsätzlich ist die Gemeinde jedoch bestrebt die Entwicklung in den nächsten Jahren voranzutreiben und der wieder steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

In den bestehenden rechtskräftigen Baugebieten, dem Hauptort Edelsfeld und der Ortschaft Weißenberg sind noch viele Bauparzellen nicht bebaut. In den anderen Ortsteilen sind keine freien Bauparzellen vorhanden. Dort sind künftig nur Abrundungen möglich oder Betriebsleiterwohnungen, für vorhandene landwirtschaftliche Betriebe, vorstellbar. Im Gesamtgebiet stehen der Gemeinde nur noch 3 Bauparzellen zur Verfügung. Die weiteren noch nicht bebauten Parzellen sind nicht in Besitz der Gemeinde Edelsfeld. Die Baugrundstücke wurden bereits verkauft oder im Zuge der Ausweisung von Baugebieten von den betroffenen Landwirten für ihre Nachkommen zurückbehalten. Die im Privatbesitz befindlichen Parzellen sind durch die Gemeinde wegen fehlender Abgabebereitschaft der Eigentümer nicht zu erwerben. Lediglich im Bereich des Baugebietes „Am westlichen Ortsrand, BA I“ in Edelsfeld und im Bereich der Ortsabrundung Weißenberg sind 3 Parzellen im Besitz der Gemeinde. Somit stehen der Gemeinde im gesamten Gemeindegebiet nur noch 3 Bauparzellen zur Verfügung. Die entsprechende Aufstellung mit Lageplan liegt der Begründung als Anhang 1 bei.

Dem gegenüber stehen 5 dokumentierte Anfragen von Bauwerbern, die Interesse an einem Baugrundstück für Einfamilienwohnhaus- oder Doppelhausbebauung haben. Um eine weitere Entwicklung der Gemeinde zu erreichen und den Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu decken, beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Westlicher Ortsrand, BA II“ als Allgemeines Wohngebiet und eine Teilfläche als Mischgebiet. Es werden 21 Bauparzellen ausgewiesen.

Bedarfsermittlung:

Die Hauptentwicklung der Gemeinde Edelsfeld wird künftig, wie auch bisher, im Hauptort stattfinden. Die Gemeinde Edelsfeld hat einen Einwohnerstand von 1959 Bürgern im Jahr 2015. Im Hauptort Edelsfeld sind laut statistischen Erhebungen der Gemeinde die Bevölkerungszahlen von 2010 bis 2015 um ca. 3,5% gestiegen. Dem gegenüber ist die Bevölkerungszahl im Gesamtgemeindegebiet um ca. 0,8% gesunken. Da sich jede Kommune weiterentwickeln muss, ist ein Wachstum in den nächsten 10 Jahren von 0,5% jährlich realistisch. Ein weiterer starker Anstieg im Hauptort von 3,5% ist nicht prognostiziert und relativ unwahrscheinlich.

Bei einem Wachstum von 0,5% jährlich würde im Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von ca. 2060 Einwohnern erreicht werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 101 Einwohnern. Bei einer Belegung von 3 Personen pro Bauparzelle ergibt das einen Bedarf von 34 Parzellen. Da der Bauleitplan jedoch den Bedarf bis zu 15 Jahre decken soll wird mit einem Bedarf von 40 Parzellen gerechnet.

Bewertung:

Der Gemeinde Edelsfeld stehen nur noch sehr wenige Bauplätze zur Verfügung. Dem gegenüber steht eine wieder steigende Nachfrage nach Bauland. Da die ausgewiesene Fläche im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten ist, zeigt, dass die Fläche längerfristig zur Erweiterung und Stärkung der Wohnfunktion von der Gemeinde vorgesehen ist. Eine Änderung des FNP-LP ist nicht erforderlich.

Die Flächen sind zudem verfügbar und sollen zur Deckung des Bedarfs schnellst möglich erschlossen werden.

Es ist schon jetzt erkennbar, dass die ausgewiesenen 21 Bauparzellen den berechneten, längerfristigen Bedarf von 40 Parzellen nicht vollständig decken werden. Da die Gemeinde längerfristige Planungen vorsieht wurde zur weiteren Deckung des Bedarfs die Ausweisung des Bebauungsplanes „Am östlichen Ortsrand, BA II“ mit 26 Parzellen beschlossen. Somit soll langfristig der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden. Zudem wird durch die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen das übergeordnete Ziel erreicht bzw. umgesetzt.

Die Schaffung und Ausweisung des Baugebietes ist zur weiteren Entwicklung zwingend notwendig.

4.2 Erfordernis der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die steigende Nachfrage nach Bauflächen in Edelsfeld mit der damit verbundenen Verfügbarkeit der Fläche. Zudem ist die Erschließung möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

5. Begründung zur Grünordnung

....

Festsetzungen zum Privaten Grün: „Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden ... Bei der Begrünung des Straßenraums sind einheitliche Baumarten (Laubbaum 1. Ordnung, Stammumfang 20/25) zu verwenden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.“

Begründung der Festsetzung: Ziel der Gemeinde Edelsfeld ist eine intensivere Begrünung der Straßenräume und eine landschaftsbildfreundliche Eingrünung des Baugebietes, die zudem das Lebensraumangebot für die Tierwelt verbessert. Um dies zu verwirklichen, werden unter anderem Baumpflanzungen festgesetzt. An manchen Stellen kann es jedoch aufgrund von Grundstücks- zufahrten oder aus anderen Gründen (unterirdische Leitungen) erforderlich werden, von den Standorten in der Planzeichnung abzuweichen. Um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, ist daher das Abweichen im Einzelfall zulässig. Neben gestalterischen Gesichtspunkten dient die Anpflanzung von Bäumen als ökologische Maßnahme dem Kleinklima, da Bäume Temperatur regulierend und CO₂-bindend wirken sowie Staub und Kleinstpartikel aus der Luft filtern können.

Um auch eine optisch hochwertige Straßenraumbegrünung zu erhalten, sind im Baugebiet an Straßen möglichst einheitliche Baumarten zu verwenden. Dies ist insbesondere an die privaten Grundstückseigentümer gerichtet, auf deren Grundstücksflächen Baumpflanzungen eingetragen sind.

Festsetzungen zur Gestaltung des Geländes: „Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. ... Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Die Böschungswurzel muss einen Abstand von mindestens 1,00m zur Grundstücksgrenze einhalten.“ „Zulässig sind Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,30m Höhe. ... Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.“

Begründung der Festsetzung: Als Vermeidungsmaßnahme (Schutzgut Boden) wurde das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst „zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen“ (siehe Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen StMLU Seite 31). Deshalb und als Schutz der Nachbarn vor optischer Beeinträchtigung durch hohe Mauern und Böschungen werden Höchstmaße festgesetzt.

Festsetzung zu Einfriedungen: „Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.“

Begründung der Festsetzung: Mit dem Verbot sollen die Durchlässigkeit des Siedlungsraums zur Landschaft hin und zwischen den Grundstücken für Tierarten wie den Igel erhalten bleiben.

Festsetzungen zur Versiegelung: „Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze 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, Schotterrassen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).“

Begründung der Festsetzung: Die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers soll nicht mehr als nötig eingeschränkt werden; durch die Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll unter anderem die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten werden, diese und weitere Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt und sind in den Belangen der dort behandelten Schutzgüter begründet.

.....

6. Begründung zum Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 5443.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.11.2015 angefertigt, um die Verkehrslärm- und die Anlagenlärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Verkehrslärm:

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verkehrslärm der im Westen verlaufenden Bundesstraße B85 geräuschbelastet. Die Höhe dieser Verkehrslärmimmissionen wurde anhand der schalltechnischen Untersuchung 5443.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair vom 30.11.2015 ermittelt und bewertet.

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der B 85 ist am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes ein aktiver Schallschutz in Lage und Höhe nach Anlage 2.9 der schalltechnischen Untersuchung 5443.0/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.11.2015 zu errichten.

Aufgrund der auch mit einem aktiven Schallschutz verbleibenden Immissionsgrenzwertüberschreitungen sind im Dachgeschoss der Parzellen 1, 15-16 bauliche (Grundrissorientierung) und/oder zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster o.ä.) zwingend erforderlich.

.....

7. Hinweise zum Immissionsschutz

Zum Anlagenlärm:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erforderlich.

Allgemein:

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

8. Hinweise allgemein

8.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine Ringstraße. Diese bindet zweimal an den bestehenden Finkenweg im Norden des geplanten Gebietes an. Der Korridor der Ringstraße hat eine Breite von 6,50m. Darin können im Zuge der weiteren Planungen die entsprechenden Fahrbahn-, Gehweg und Mehrzweckstreifenbreiten festgelegt werden. Im öffentlichen Verkehrsraum sind jedoch auch verbindlich einige Parkplätze mit gliedernden Baumstandorten festgelegt. Die Parzelle 1 wird über eine als Zufahrt umzugestaltenden Gehweg erschlossen.

Das Mischgebiet wird über eine private Zufahrtsstraße im Südosten der Mischgebietsfläche an das öffentliche Straßennetz angebunden. Da dieses Mischgebiet in Besitz der Fa. Schertl, und die gesamte Fläche für künftige Erweiterungen vorgesehen ist, wird die private Zufahrt von Fa. Schertl als ausreichend erachtet. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind hier somit nicht vorgesehen.

Entlang des Lärmschutzwalles wird der vorhandene Gehweg, der aus dem 1. Bauabschnitt aufgenommen wird, fortgeführt. Dieser dient hier zudem als Wartungstrasse des Lärmschutzwalles.

8.2 Kanäle

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal, der zur Regenwasserkanalisation im Finkenweg führt, abgeleitet. Im Abwasserentwurf ist die geplante Fläche jedoch nur als Hangeinzugsfläche berücksichtigt. Die entsprechende Netzüberrechnung wird im Zuge der Erschließungsplanung erforderlich. Die erforderliche Regenrückhalteeinrichtung (RRT) ist im Zuge der

Erschließung im nördlichen Bereich des bestehenden Baugebietes zu erstellen. Der vorzusehende Regenrückhalte-teich ist sowohl für das bestehende als auch für das geplante Baugebiet zu dimensionieren. Das bestehende Baugebiet verfügt derzeit über keine Regenrückhalteeinrichtung. Die genaue Lage des geplanten Teiches ist noch nicht abschließend festgelegt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt ebenfalls über einen vorgesehenen Schmutzwasserkanal zum nördlichsten Punkt des Baugebietes und wird dort in den Schmutzwasserkanal im Finkenweg eingeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über weiterführende Kanäle der Kläranlage Edelsfeld, die im Norden der Ortschaft liegt, zugeführt. Die bestehende Kläranlage wird zurzeit saniert.

8.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz im nördlich angrenzenden Finkenweg. Die Festlegung der Standorte für Hydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung.

8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

8.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach. Sämtliche Straßen sind für die Befahrung mit 4-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Bei Parzellen mit langen Zufahrten (z.B. Parzelle 1) ist die Mülltonne zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung zu bringen.

8.6 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50m radial 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.

8.7 Denkmalschutz / Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Gebietes zu Tage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

8.8 Oberflächenwasser

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist zulässig. 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.

8.9 Telekommunikation

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

9. Hinweise Grünordnung

9.1 Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen. Niederschlagswässer aus dem Grundstück, beispielsweise aus den befestigten Flächen wie Garagenzufahrten, dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet oder diesen zugeleitet werden.

9.2 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

9.3 Einfriedungen

Bei Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (zur freien Landschaft) wird empfohlen, auf Einfriedungen ganz zu verzichten. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Maschendrahtzäune sind zwischen den Grundstücken zulässig, eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke wird empfohlen (Pflanzabstand 1,50m x 1,50m, mindestens 50% heimische Gehölze - siehe beiliegende Artenliste).

9.4 Begrünung von Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wall) sollen fachgerecht begrünt werden. Der nach außen wirksame Bereich ist dazu mit einer mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzung im versetzten Pflanzverband, Abstand 1,50m mit Gehölzen der Auswahllisten 8.4.3, 8.4.2 und 8.4.1 einzugrünen, die Bepflanzungsmaßnahme ist in einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

9.5 Begrünung

Neben den regionaltypischen, robusten Obstgehölzen, die in Baumform als Hochstamm verwendet werden sollten, wird empfohlen, den Schwerpunkt der Pflanzenverwendung auf standortheimische und bewährte Arten entsprechend der Auswahllisten zu legen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit zwei- bis dreimaliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

9.6 Fassaden- und Dachbegrünungen

Bei Gebäuden bzw. Garagen wird empfohlen, diese wo möglich mit hochwüchsigen, dauerhaften Klettergehölzen zu begrünen. Ebenso ist die Begrünung von Dächern auch aus Gründen des Regenrückhaltes und zur Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden sinnvoll.

9.7 Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

9.8 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.

9.9 Kleinstlebensräume

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

9.10 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.

9.11 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 Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

9.12 Geländeprofilierung und Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen ganz zu verzichten. Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeanpassungen sind durch bepflanzte Böschungen oder durch eine Kombination aus Stützmauern und Böschungen zu regulieren. Die Trockenbauweise mit Schotterfundament sollte bevorzugt werden.

9.13 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.

9.14 Umwelt- und Ressourcenschutz

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toiletten-spülung 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.

10. Sonstiges

10.1 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.

10.2 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

10.3 Firstrichtung

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 ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen. PV-Anlagen sind grundsätzlich zugelassen.

Aufgestellt: 05.04.2016

Renner + Hartmann Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6

92224 Amberg

Vergünstigungen im Baugebiet „Am westlichen Ortsrand BA II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat beschlossen, im Baugebiet „Am westlichen Ortsrand BA II“ günstige Kaufoptionen einzuräumen.

Die Gewährung einer Kinderermäßigung für alle noch nicht verkauften Grundstücke, die Eigentum der Gemeinde Edelsfeld sind (gilt im gesamten Gemeindegebiet). Für jedes Kind des Bauherrn, für das er bei Vertragsabschluss Anspruch auf Kindergeld hat bzw. für Kinder, deren Geburt auf Grund einer bestehenden Schwangerschaft zu erwarten ist, wird der Kaufpreis um 500,00 € ermäßigt. Der Erwerb im Rahmen eines Erbbaurechts wird auf Einzelanfrage behandelt und entschieden.

Weitere Informationen sind im Rathaus Edelsfeld erhältlich.

