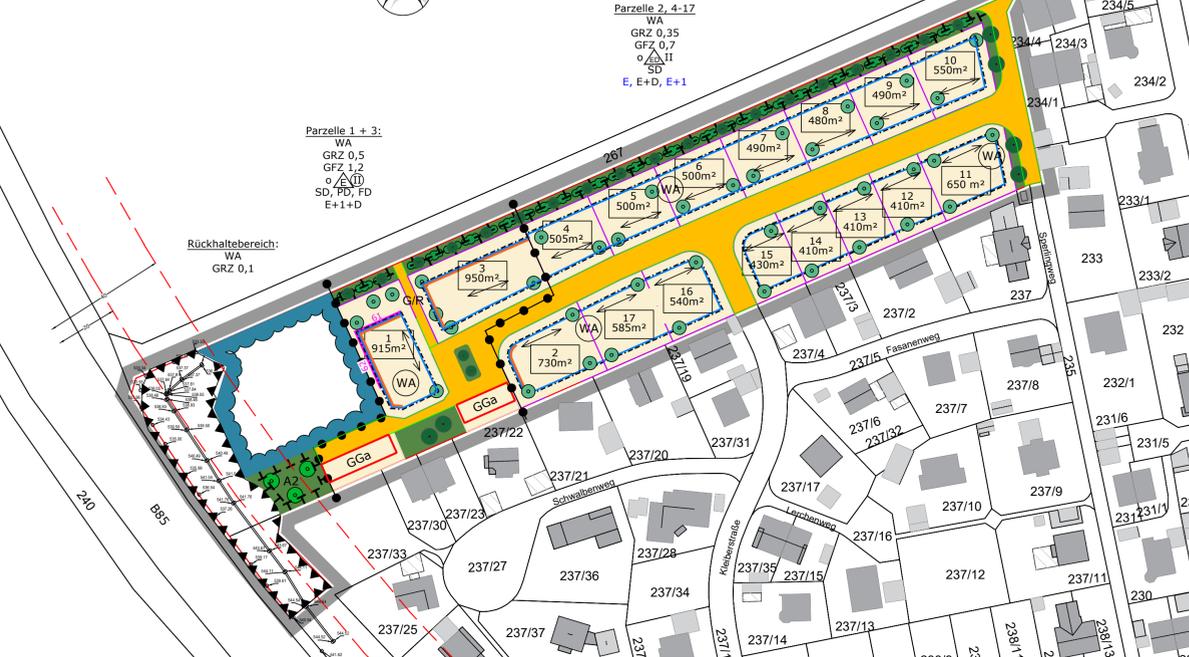


A) Planzeichnung, M 1: 1000



B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Absatz 3 sind nur Nummer 2 und 3 zugelassen.

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,1 0,35 0,5 2.1 Für die Parzellen 1 und 3 wird als maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt, für die Parzellen 2 und 4-17 0,35. Im Rückhaltebereich ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,1 zulässig.

GFZ = 0,7 1,2 2.2 Die maximale zulässige Geschoßflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt und für die Parzellen 1 und 3 mit 1,2.

II 2.3 Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für die Parzellen 1 und 3 werden 2 Vollgeschosse als verpflichtend festgesetzt.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. 3.3 Für die Parzellen 2 und 4-17 sind Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig. Für die Parzellen 1 und 3 sind jeweils nur ein Gebäude zugelassen.

3.4 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.

4. Baugestaltung Hauptgebäude

4.1 Fertige Fußbodenoberkante Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.

Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks in der Mitte der Fahrbahn.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Bautypen

Zulässig sind folgende Bautypen: Für die Parzellen 2 und 4-17: E Erdgeschoss E+D Erdgeschoss mit Dachgeschoss E+1 Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss

Für die Parzellen 1 und 3: E+1+D Erdgeschoss und ein weiteres Geschoss mit Dachgeschoss

4.3 Gebäude- beziehungsweise Wandhöhen Folgende Maximalhöhen sind nicht zu überschreiten: Parzelle 1 und 3: 12,50 m Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die festgesetzte FOK (siehe 4.1).

Parzelle 2 und 4 - 17:

- a) bei Ausführung E 5,50 m Wandhöhe
b) bei Ausführung E+D 5,00 m Wandhöhe
c) bei Ausführung E+1 6,50 m Wandhöhe
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.

4.4 Dachformen

- a) bei Ausführung E (max. Wandhöhe 5,50 m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeltedächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung zulässig
b) bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00 m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig
c) bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.
d) bei Ausführung E+1+D (max. Gebäudehöhe 12,50 m) Satteldächer, Dachneigung von 25° bis 45° zulässig Pultdächer, Dachneigung 15 bis 22°, mit Begrünung zulässig Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortsgang bis maximal 30 cm möglich.

4.5 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldachendeckungen sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flach- und Pultdächer sind zugelassen.

4.6 Solaranlagen

Die Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zwingend festgesetzt. Photovoltaikanlagen müssen mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche installiert werden. Alternativ sind Kombinationen aus beiden Systemen (PV-T) oder ausschließlich Solarthermieanlagen mit vergleichbarer Leistung gestattet.

4.7 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) Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäuseseite möglich.

4.8 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung soll grundsätzlich, wie dargestellt, parallel zur Straße ausgerichtet sein. Eine Drehung von 90 Grad, so dass die Häuser giebelseitig zur Straße stehen, ist ebenfalls zulässig.

4.9 Fassaden

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

4.10 Anzahl der Wohneinheiten

Für die Parzellen 2 und 4-17 sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen.

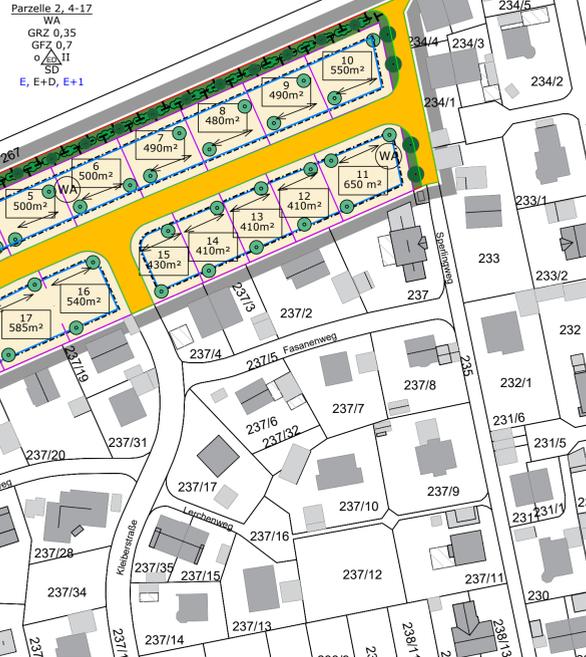
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

5.1 Wandhöhen Die Wandhöhen an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO, darf im Mittel 3,00 m ab dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO zugelassen.

5.2 Dachform/-neigung

Die Dachform und -neigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich sind Pultdächer bis max. 5° Dachneigung und Flachdächer 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 im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



5.4 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenguten, wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Fahrspuren 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 sowie Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

5.7 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

5.8 Gemeinschaftsgaragen

6. Beleuchtung der Außenanlagen

6.1 Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

6.2 Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Es ist eine Abschirmung nach oben und allen Seiten vorzusehen (Full-Cut-Off-Leuchten). Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Lampen mit einer Lichtfarbe bis max. 3000 Kelvin zugelassen.

6.3 Eine durchgehende Beleuchtung der privaten Außenanlagen ist nicht zugelassen.

7. Einfriedungen

7.1 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.

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

7.3 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 12 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

8. Verkehrsflächen

8.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 4 m.

8.2 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.

8.3 Geh- und Radweg

9. Gestaltung des Geländes

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 1,00 m abgegraben oder aufgeschüttet werden, wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung -Ersatzbaustoff-) bzw. dem Aushubmaterial der Planungsbereiche erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

9.2 Den Unterlagen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

9.3 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 Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

10. Festsetzungen zur Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünfläche Pflanzenqualität und Arten lt. Artenliste.

10.2 An den markierten Standorten ist ein heimischer und standortgerechter Laubb Baum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Pflanzenqualität und Arten lt. Artenliste.

10.3 Ökologische Ausgleichsfläche: Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, z.B. mit Eichepflocken.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen: Allgemein gilt: Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Eine Beschreibung der Einzelmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

A1 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/ Einzelgehölzen Herstellung: Der nördliche Rand des Geltungsbereiches ist in den als Maßnahme A1 dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Es sind autochthone Gehölze des Vorkommensbereiches (z.B. Schwarze Akebe, Regale, Regale) zu verwenden. Die zweireihige Hecke ist mit einem Pflanzabstand von 1 - 1,5 m und mind. 5 verschiedenen Arten der Pflanzliste auszuführen. Je 15 m ist ein Baum 2. Ordnung gem. Pflanzliste als Überhälter vorzusehen.

Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

A2 Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbudung Herstellung: Anlage einer Streuobstwiese in der als A2 dargestellte Fläche, je 100 m² mind. 1 heimischer Laubb Baum als Hochstamm, Regionale Sorten lt. Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Regensburg, Pflanzenqualität mind. 10-12 cm Stammumfang. Fachgerechte Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege (s. Umweltbericht).

10.4 Je angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ist 1 heimischer und standortgerechter Laubb Baum 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 und Erschließungsstraße zur Eingrünung anzuordnen. Pflanzenqualität und Arten lt. Artenliste.

10.5 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.

10.6 Artenliste: (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Regensburg, LRA Amberg-Regensburg) 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 Sorbus arbuscula Eberesche Populus tremula Zitterpappel Rubus aucuparia Eberesche

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 300 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, Euonymus 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.

10.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujaen und Scheinzypressen, Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblau)

10.8 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.

11. Entwässerung

11.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser Ausgestaltung (möglichst naturnah) und Dimensionierung entsprechend Erfordernis im Rahmen der Erschließungsplanung. Gegebenenfalls ist es notwendig, größere Flächenanteile für die Rückhaltung vorzusehen, die Signatur stellt keine quantitative Darstellung dar.

11.2 Sämtliche Oberflächenwässer, die auf den Grundstücken der Parzellen 2 und 4-17 auf befestigten Flächen anfallen, sind jeweils in einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 3.000 Liter zu sammeln. Für die Parzellen 1 und 3 ist jeweils eine Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 6.000 Liter vorzusehen.

12. Emissions-/Immissionsschutz, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

12.1 Der Bauleitplanung liegt eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Stand vom 22.08.2023 bei. Diese ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

12.2 Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen aus der am Plangebiet in Nord-Süd-Richtung vorbeiführenden B 85, die die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten, wird eine aktive Schallschutzmaßnahme in lückenlosem Anschluss, als Verlängerung des bestehenden Walles nach Norden, zum Regenhaltebecken nach Osten abknickend mit einer Höhe von bis zu 4,5 Meter über Gelände errichtet.

12.3 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichnung festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 eingehalten sind (Grundrissorientierung).

12.4 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R_w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumentypen ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

12.5 Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannte Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

12.6 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8444.1/2023-AS, vom 22.08.2023, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

12.7 Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind die Festsetzungen unter Punkt 6 zu beachten.

13. Sonstige Planzeichnungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 15.05.2023

Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Regensburg, Landratsamt Amberg-Regensburg, Gartenbau

C) Hinweise/nachrichtliche Übernahme bestehende Grundstücksgrenzen bestehende Gebäude mit Hausnummer bestehende Flurstücksnummer bestehende Grundstücksgrenze vorgeschlagen Parzellennummer mit ca. Parzellengröße 20m ab Fahrbahnrand: Anbauverbot entlang Bundesstraße, §9 FStRG 20-40m: Zustimmung für bauliche Nutzung erforderlich, §9 FStRG

Textliche Hinweise: 1. 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.

2. Die Außenbeleuchtung darf nur so hell wie nötig sein, auf DIN EN 13201 wird verwiesen.

3. Sollte eine Entfernung von Gehölzen oder Röhricht nötig werden, ist dies nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. möglich.

4. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderen Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

5. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die bebauten Bodenzone zu versickern (Verweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung).

6. Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenerenissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

7. Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen zum Objektschutz, Schutzvorkehrungen zu treffen bzw. Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

8. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Bundesstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

9. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, sind diese dem Planungsbereich über die zuständige Behörde (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und zur weiteren Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

10. Sollten bei den Baumaßnahmen altberaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

11. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodenkenntmäler 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 BayDG).

12. Der bebauete 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 Erdaträger 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. 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. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

15. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

16. Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

D. Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Edelsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Edelsfeld, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

7. Ausgefertigt

Edelsfeld, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

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

Edelsfeld, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

Für die Planung: Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet "Nordwestlicher Ortsrand"

Gemeinde Edelsfeld Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld Landkreis Amberg-Regensburg



Vorentwurf: 05.03.2024 Entwurf: 02.07.2024 Endfassung:

Partnerschaft mbB Dölesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Telefon: +49(0)9651(0)49-0 Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner