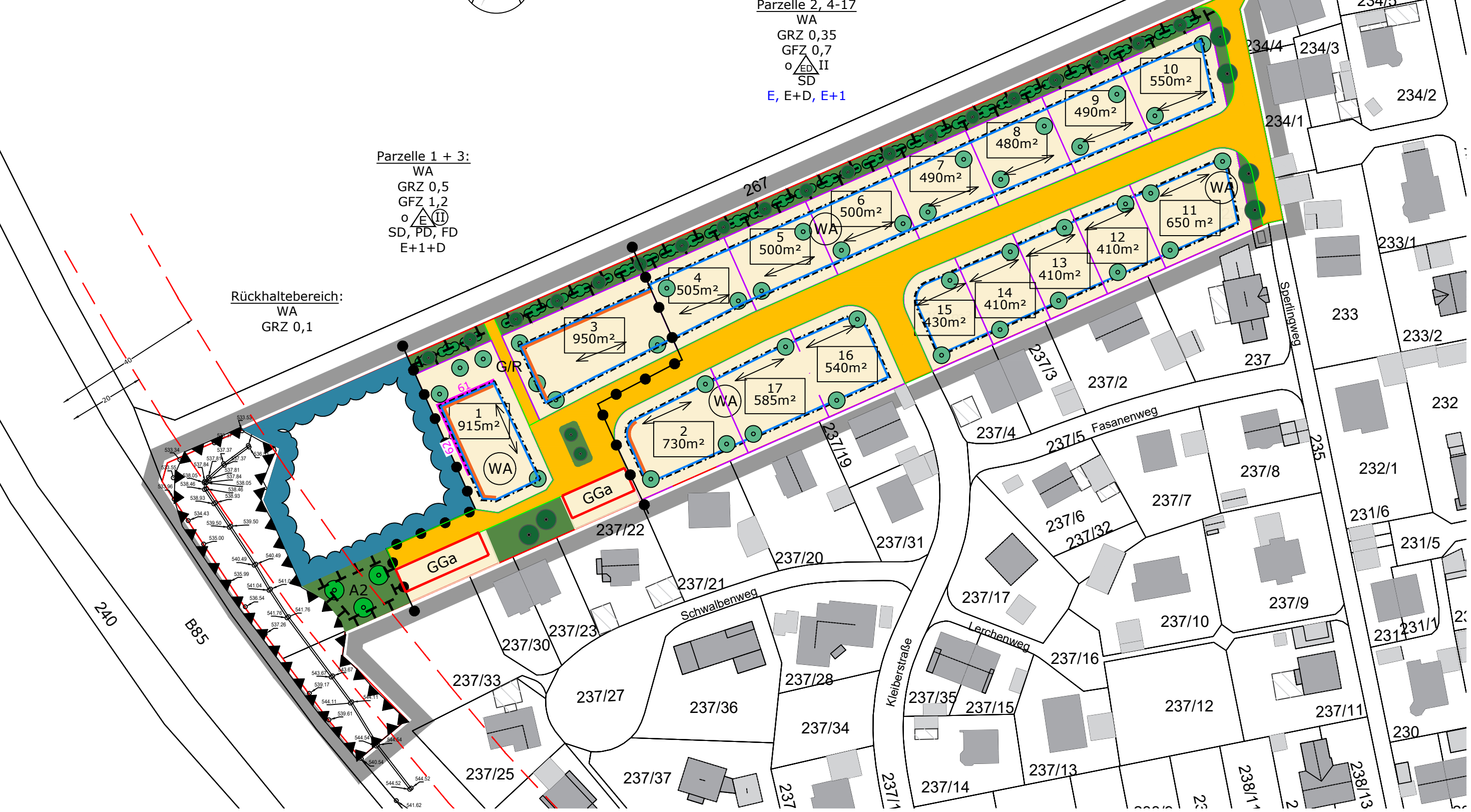


A) Planzeichnung, M 1: 1000



B) Verbindliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise
4. Baugestaltung Hauptgebäude
5. Garagen

- 5.4 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden
5.5 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung
5.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind nicht zulässig
6. Beleuchtung der Außenanlagen
7. Einfriedungen
8. Verkehrsflächen
9. Gestaltung des Geländes
10. Festsetzungen zur Grünordnung

- 10.6 Artenliste: (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach, LRA Amberg-Weizbach)
10.7 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
10.8 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen

- 11. Entwässerung
11.1 Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser
11.2 Sämtliche Oberflächenwässer, die auf den Grundstücken der Parzellen 2 und 3 auf befestigten Flächen anfallen
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.

- 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 Regenkaltbecken 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

- 12.4 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen.
12.5 Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsstellungsverfahren ist zwingend der Schallschnitznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde.

- 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 Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:
Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 15.05.2023
Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizbach, Landratsamt Amberg-Weizbach, Gartenbau

- 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.
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.

- 13. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
14. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
15. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

D. Verfahrensmerkmale

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
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.

- 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.
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-Weizbach



Vorentwurf: 05.03.2024
Entwurf: 02.07.2024
Endfassung:

Partnerschaft mbB
NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dölestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9651(0)49-0
Mail: info@neidl.de/Homepage_neidl.de