

## A) PLANTEIL



## B) Festsetzungen

### 1. Grenze

 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung

 GRZ: 0,35 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.

 II 3.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Hauptanlagen nach § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

### 4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

 4.1 Baugrenze nach §23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

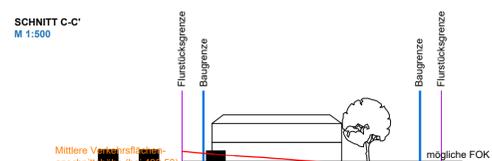
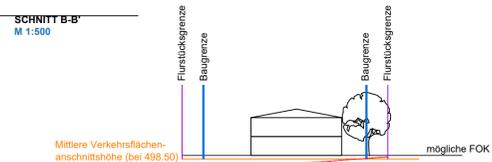
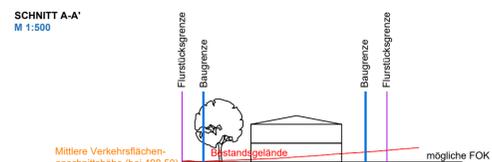
4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

4.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO.

4.4 Die maximal zulässige Wohneinheit beträgt 2,0 Wohneinheiten pro Wohngebäude

### 5. Baugestaltung

5.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird mit max.  $\pm 70\text{cm}$  über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bemessungspunkt hierfür ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, sowie die Straßenseite an welche das Baugrundstück angrenzt. Bei Eckgrundstücken beziehen sich diese angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

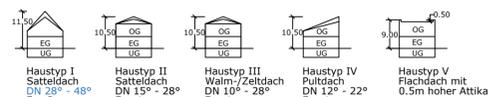


5.2 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK

- bei Gebäuden mit Satteldach  $\geq 28^\circ$  Dachneigung: 11,50 m
- bei Gebäuden mit Pult-, Walm- und Zeltedächern sowie Satteldächer unter  $28^\circ$  Dachneigung: 10,50 m
- bei Gebäuden mit Flachdach: 9,00m

Untergeordnete bauliche Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,00 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt. Hierzu zählen z.B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, Antennen, Solaranlagen, etc.

5.3 Folgende Haustypen und Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:



5.4 Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe. Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden. Zulässig ist eine extensive Dachbegrünung, sowie PV-Anlagen. Dachaufbauten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie können ebenfalls mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

5.5 In der Dachform und den Überständen sind Carports und Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Alternativ sind als Dachform für Carports und Garagen extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Balkone oder Dachterrassen auf Carports/Garagen sind möglich, wenn die Garage unter Wahrung der Abstandsflächen und nicht direkt auf der Grenzbebauung gebaut werden.

5.6 Dachüberstände sind bei den Haustypen I bis III zulässig. Diese müssen mindestens eine Länge von 20cm und eine Maximal 90cm aufweisen. Bei Haustyp IV beträgt die Maximallänge des Dachüberstands 60cm.

### 6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) von Garagen und Nebenanlagen wird mit maximal  $\pm 70\text{cm}$  über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bemessungspunkt hierfür ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks, sowie die Straßenseite an welche das Baugrundstück angrenzt. Bei Eckgrundstücken beziehen sich diese angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

6.2 Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 3,00m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist hierfür die FOK der Garage oder Nebenanlagen, die sich aus der dazugehörigen mittleren Verkehrsflächenanschnittshöhe ergibt. Die Garagen und Nebenanlagen müssen der Höhe des Hauptgebäudes untergeordnet sein.

6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, welche direkt anfahrbar sind. Ein Mindestabstand von 5,50m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten. Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht als Stellplatz mitgerechnet werden.

6.4 Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### 7. Verkehrsflächen

 7.1 Einfahrtsbereich

### 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

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

8.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. 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.

8.3 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 und Aufschüttungen.

### 9. Grünordnung, Natur und Landschaft

 9.1 Auf privater Grünfläche zu pflanzender Baum: Je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar.

9.2 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

#### 9.3 Artenliste Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss	Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

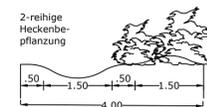
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Prunus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel	Populus tremula	Zitterpappel

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

 9.4 In dem 4m breiten Streifen zur Flurnummer 128 Gemarkung Illschwang dürfen nur Sträucher gepflanzt werden, die eine maximale Wuchshöhe von 2m erreichen. Hier gelten die Abstandsregeln nach Art. 48 BayAGBG zu landwirtschaftlichen Flurgrenzen. Solange es sich bei der angrenzenden Flurnummer 128 um landwirtschaftliche Flächen handelt, sind diese Grenzabstände bei Pflanzungen einzuhalten.

9.5 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.

 9.6 4m breiter Grünstreifen; Als Mulde ausgeformt, zur Abführung des anfallenden Hangwassers. Bepflanzung mit 2-reihiger Strauchreihe (Wuchshöhe der Sträucher muss im nördlichen Bereich unter 2m bleiben wegen Abstand zur landwirtschaftlichen Grenze)



9.7 Externe Ausgleichflächen: Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichsflächen auf der Fläche von Fl.-Nr. 174 Gemarkung Illschwang wie dargestellt zugeordnet. Umbau von Intensivgrünland in eine Streuobstwiese mit extensiv gepflegtem, artenreichen Grünland  
Flächengröße: 150m<sup>2</sup>

Lage der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 174



### 10. Einfriedungen

10.1 Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe der Zäune oder eines Sichtschutzes ist zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu privaten Flächen auf 1,20m begrenzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen.

10.2 Zaunsockel sind unzulässig.

10.3 Durchgehende Drahtschotterkörbe als Einfriedung sind nicht erwünscht.

### 11. Gestaltung des Geländes

11.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten.

11.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

11.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

### 12. Immissionsschutz

12.1 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Durch die sach- und fachgerechte Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich können kurzzeitige und wiederkehrende Beeinflussungen auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese Beeinträchtigungen sind ersatz- und entschädigungslos hinzunehmen.

### 13. Entwässerung

13.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

13.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

13.3 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

13.4 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

13.5 Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück durch unterirdische Zisternen oder sonstigen Regenrückhaltesystemen festgesetzt. Es ist ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

### 14. Entwässerung in den Kanal

14.1 Die Parzellen erhalten einen Schmutzwasseranschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Das anfallende Regenwasser ist auf dem privaten Grundstück zu sammeln und rückzuhalten. Lediglich der Notüberlauf der Zisterne, Rigole oder ähnlichem wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

## C) Hinweise und Empfehlungen

-  Grundstücksgrenze mit Vermessungspunkt
-  Bauparzellenummer mit ca. Grundstücksgröße
-  Bestehende Gebäude
-  Bestandsgelände, Höhenschichtlinien

### Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte 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: Wer Bodendenkmäler auffindet, 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 zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte mit Stand vom 14.08.2023

## D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flurstraße" 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flurstraße" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flurstraße" in der Fassung vom ..... hat mit Anschriften vom ..... unter Fristsetzung bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flurstraße" in der 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flurstraße" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Flurstraße" gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Illschwang, den .....

..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Dieter Dehling

7. Ausgefertigt: Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Flurstraße" ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Illschwang, den .....

..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Dieter Dehling

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Flurstraße" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Illschwang, den .....

..... (Siegel)  
1. Bürgermeister Dieter Dehling

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....  
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## "Flurstraße I"

### Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang  
Landkreis Amberg-Weilheim



Vorentwurf: 17.01.2024  
Entwurf: 15.05.2024  
Endfassung:

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/1047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de