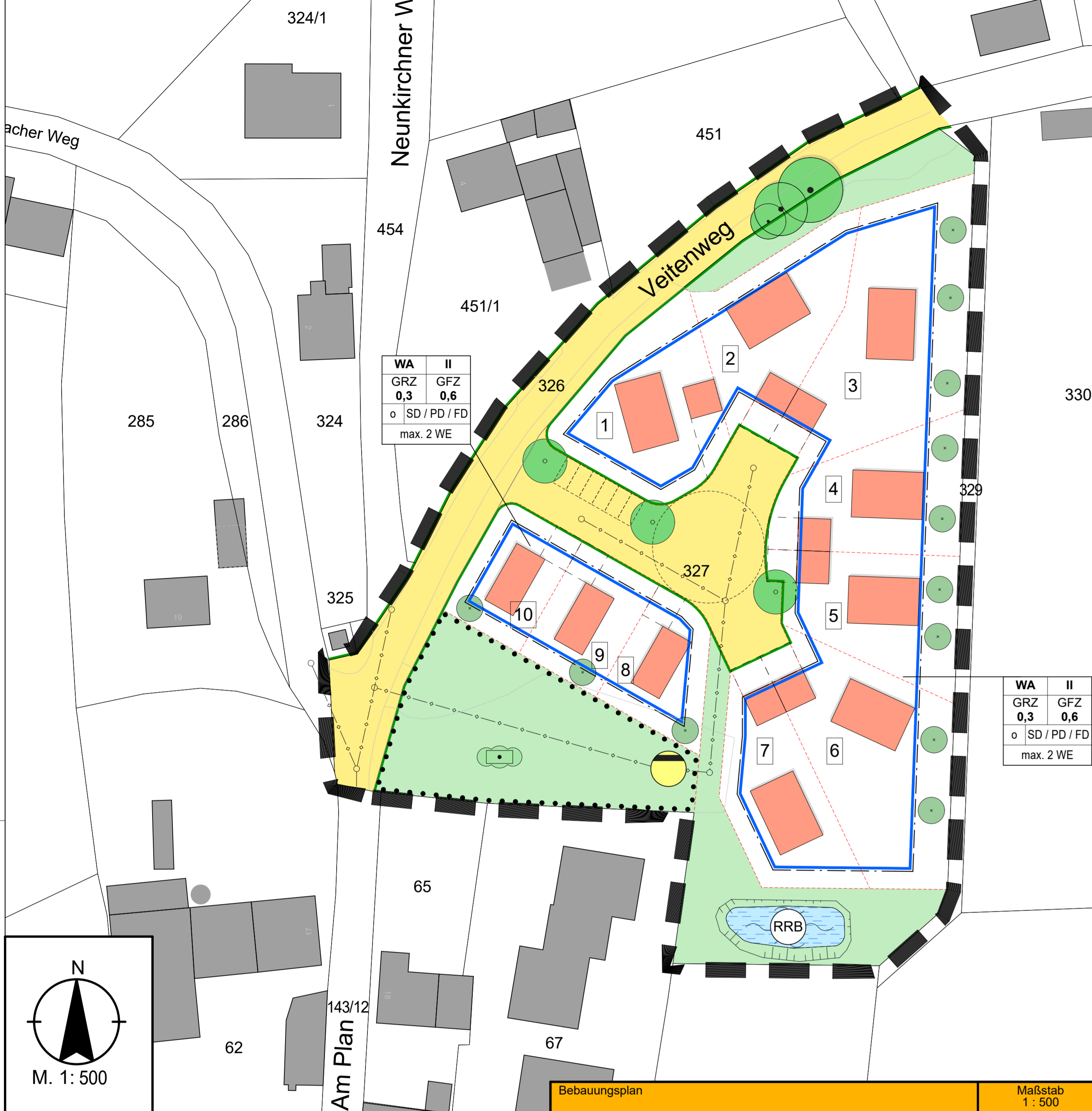


A PLANWERK



| WA | II |
|----------------|-----|
| GRZ | GFZ |
| 0,3 | 0,6 |
| o SD / PD / FD | |
| max. 2 WE | |

| WA | II |
|----------------|-----|
| GRZ | GFZ |
| 0,3 | 0,6 |
| o SD / PD / FD | |
| max. 2 WE | |

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl GRZ: 0,3

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl GFZ: 0,6

II / I+D Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen

offene Bauweise, nur mit Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
● Abwasserbereitung (Pumpwerk)
○ Regenrückhaltebecken

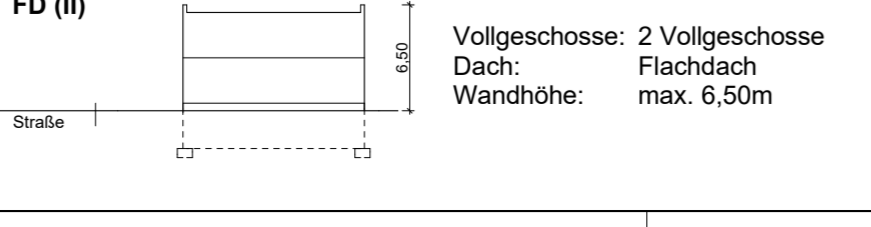
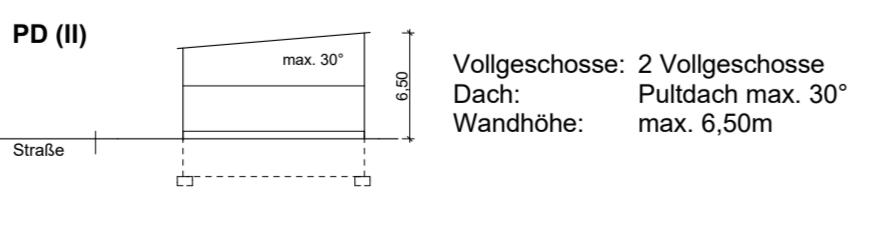
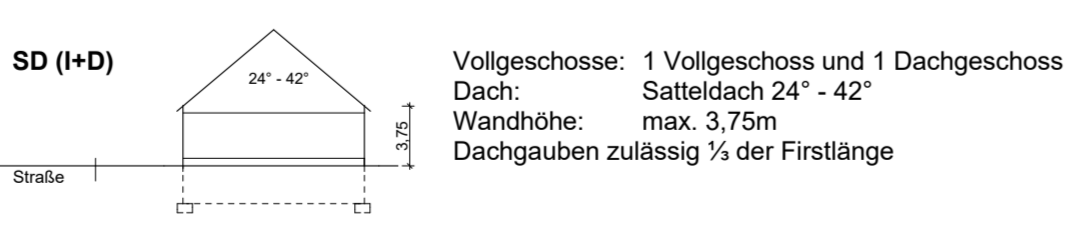
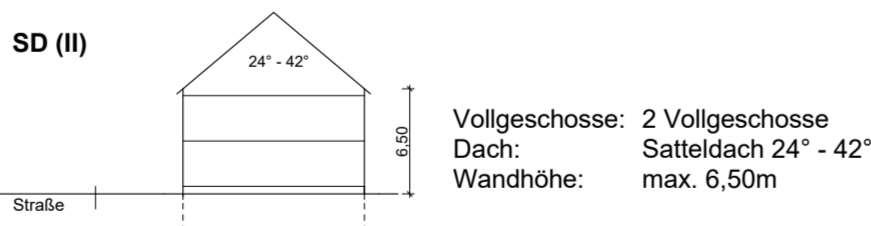
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

— öffentliche Grünfläche
- - - - - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● Erhaltung Einzelbaum
● Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung
● Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung
● Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

| | | |
|--------|--------|---|
| Feld 1 | Feld 2 | Nutzungsschablone Feld 1 = Art der baulichen Nutzung Feld 2 = Anzahl der Vollgeschosse Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Geschossflächenzahl Feld 5 = Bauweise Feld 6 = Dachform Feld 7 = Max. Anzahl der Wohneinheiten |
| Feld 3 | Feld 4 | |
| Feld 5 | Feld 6 | |
| Feld 7 | | |

GEBAUDEQUERSCHNITTE



Sonstige Planzeichen

□ Bebauungsvorschlag
2568 Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
26 Bestehende Gebäude

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

§ 1 Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(1) Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flur-Nr. 326 (Teilfläche) und 327 der Gemarkung Etzenricht.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die max. Anzahl der Vollgeschosse beträgt II (II) und II (I+D) mit dem Dachgeschoss als zweitem Vollgeschoss.
(2) Die in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Wandhöhen der Wohngebäude dürfen nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberkante bis zu der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Mittel.

§ 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

(1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
(2) Es nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) In dem Baugebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für Gebäude zeichnerisch festgesetzt. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(2) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Hauptfrießrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt.

§ 7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.

§ 8 Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Telefon- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern; die Einleitung in die Mischkanalisation oder in Felddrainagen ist nicht zulässig.
(2) Auf den privaten Grundstücken wird empfohlen, Speichermöglichkeiten (Zisternen etc.) vorzusehen.
(3) Das Schmutzwasser wird gesammelt und in den öffentlichen Kanal im Veitenweg gepumpt.
(4) Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Ausnahmen sind für behindertengerechte Stellplätze zulässig.
(5) Das Niederschlagswasser aus der öffentlichen Erschließungsfläche wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und örtlich versickert.
(6) Es wird darauf hingewiesen, dass in den notariellen Kaufverträgen der Baugrundstücke eine Pflicht zur Abnahme der privaten Versickerungsanlagen durch Sachverständige vorgeschrieben wird.

§ 10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Festgesetzt wird eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes mit den Schnittzeiten ab Mitte Juni und im September. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

§ 11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume, Sträucher und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
(2) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten mit Hochstämmen gebietsheimischer Bäume des Herkunftsgebiets Südostdeutsches bzw. Ostbayerisches Hügel- und Bergland (siehe Hinweis Nr. 6.2) zu überstellen.
(3) Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern des Herkunftsgebiets Südostdeutsches bzw. Ostbayerisches Hügel- und Bergland (siehe Hinweis Nr. 6.2) oder regionaltypischen Obstbäumen (siehe Hinweis Nr. 6.1) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
(4) Freiflächen, Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum (siehe Hinweise Nr. 6.2) oder regionaltypischer Obstbaum (siehe Hinweis Nr. 6.1) als Hochstamm zu pflanzen. Bestandsbäume mit Erhaltungsfestsetzung, die diesen Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden. Die Pflanzstandorte sind abhängig von der Bebauung und den Standortansprüchen der Bäume auszuwählen. Die Pflanzung von Tannen, Fichten und nicht heimischen Koniferen (z.B. Thuja und Scheinzypressen) sowie von Formen mit Buntlaubigkeit, Säulen-, Pyramiden-, Hänge- und Drehwuchs kann nicht angerechnet werden und sollte unterbleiben.
(5) Beim Ausfall von neu zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
(6) Steinfelder und Schottergärten sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 12 Dächer

(1) Im Geltungsbereich sind Sattel-, Pult und Flachdächer zulässig.
(2) Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 24°-42°. Die max. zulässige Dachneigung von Pultdächern beträgt 30°.
(3) Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein.
(4) Die Gesamtbreite aller Gauben darf je Dachseite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die maximal zulässige Breite einer Gaube beträgt 5,0 m.
(5) Dachendeckungen aus Metall sind, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden, nur mit geeigneten Beschichtungen zugelassen.

§ 13 Garagen und Nebenanlagen

(1) Flachdächer von Garagen- und Nebenanlagen sind als begrüntes Dach auszuführen.
(2) Stellplätze und der erforderliche Stauraum vor den Garagen sind offen zu halten. Der erforderliche Stauraum beträgt mindestens 6,0 m.
(3) Wintergärten und untergeordnete Bauteile mit einer Bautiefe bis zu 2,0 m können errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten, sofern die erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird.

§ 14 Einfriedungen

(1) Zäune sind zur Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m über Straßenhöhe bzw. an straßenabgewandten Seiten bis zu einer Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände zulässig. Mauern oder Zäune mit Sockeln sind unzulässig.
(2) Zäune, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

IV. Verfahrensgrundlagen

• Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
• Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
• Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (BGBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
• Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

III. Hinweise

(1) **Denkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

(2) **Immissionsschutz**
Die Bauparzellen des Wohngebietes grenzen teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Es ist daher mit Immissionen von Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung unvermeidlich sind.

(3) **Oberbodenschutz**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.

(4) **Bodenschutz**
Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

(5) **Abfallwirtschaft**
Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

(6) **Grünordnung**
Bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sind die folgenden Pflanzlisten zu beachten:

6.1 Regionaltypische Obstbäume
Aus der Kreissortenliste der Gartenfachberatung werden folgende Hochstämme geeigneter Obstbäume empfohlen:

| | |
|--|-----------------|
| Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Allershausen') | H 3xv STU 12-14 |
| Säulenhainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata') | H 3xv STU 12-14 |
| Geldtschie (Gleditsia triacanthos 'Skyline') | H 3xv STU 12-14 |
| Zerr-Eiche (Quercus cerris) | H 43v STU 12-14 |
| Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers') | H 3xv STU 12-14 |
| Winter-Linde (Tilia cordata 'Roelvo') | H 3xv STU 12-14 |

| | | |
|--------|------------------------|-----------------|
| Äpfel: | Jakob Fischer | H 3xv STU 10-12 |
| | Danziger Kantapfel | H 3xv STU 10-12 |
| | Grahams Jubiläumsapfel | H 3xv STU 10-12 |
| | Rote Sternrenette | H 3xv STU 10-12 |

| | | |
|---------|------------------------|-----------------|
| Birnen: | Köstliche von Charneux | H 3xv STU 10-12 |
| | Sousbirn | H 3xv STU 10-12 |

6.2 Gebietsheimische Gehölze des Ursprungsgebiets 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald

| | | |
|--------------------------------|--|-----------------|
| Bäume | | |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | | Hei 2xv 150-200 |
| Esche (Fraxinus excelsior) | | Hei 2xv 150-200 |
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | | Hei 2xv 150-200 |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | | Hei 2xv 150-200 |
| Stiel-Eiche (Quercus robur) | | Hei 2xv 150-200 |
| Trauben-Kirsche (Prunus padus) | | Hei 2xv 150-200 |
| Vogel-Kirsche (Prunus avium) | | Hei 2xv 150-200 |

| | | |
|---|--|----------------|
| Sträucher | | |
| Faulbaum (Frangulus alnus) | | Str 2xv 60-100 |
| Hartriegel (Cornus sanguinea) | | Str 2xv 60-100 |
| Hasel (Corylus avellana) | | Str 2xv 60-100 |
| Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | | Str 2xv 60-100 |
| Holunder (Sambucus nigra) | | Str 2xv 60-100 |
| Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | | Str 2xv 60-100 |
| Gew. Schneeball (Viburnum opulus) | | Str 2xv 60-100 |
| Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus oxyacantha) | | Str 2xv 60-100 |

(7) **Baumschutz**
Bei der Bauausführung sind die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Wird bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen, Fernmeldekabeln oder Kanälen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen gemäß DVGW-Merkblatt GW 125 zu treffen.

(8) **Artenschutz**
Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

(9) **Bauzwang**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bauzwang des Grundstücks mit einem Wohnhaus spätestens fünf Jahre nach dessen Erwerb) in den notariellen Verträgen zu regeln.

C PLANVERFAHREN

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Aign“ gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat in der Sitzung vom 27.06.2024 die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat mit Beschluss vom 27.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 angenommen.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 öffentlich ausgelegt.
9. Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat mit Beschluss vom xx.xx.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024als Satzung beschlossen.

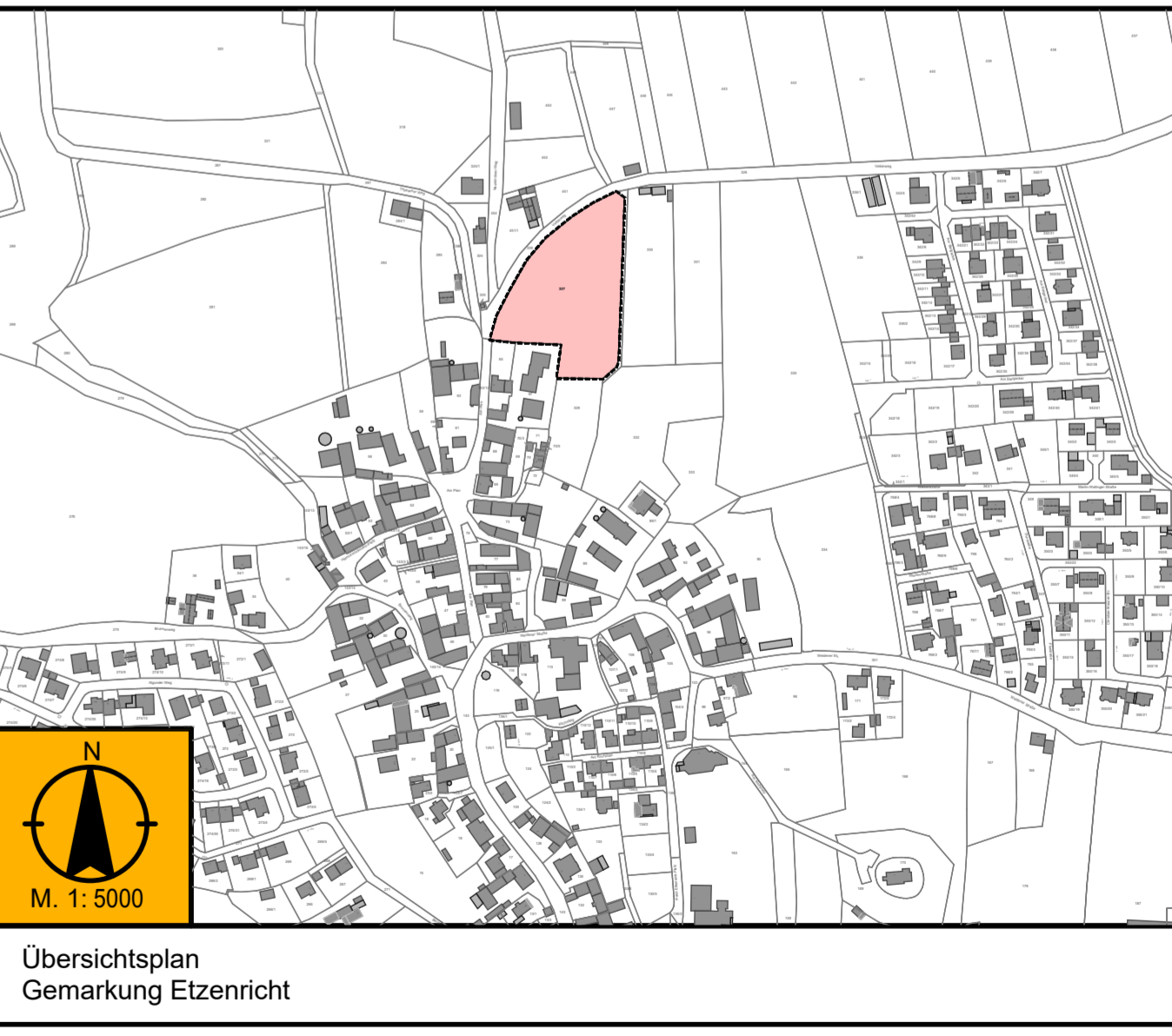
10. Ausgefertigt, _____ Gemeinde Etzenricht

.....
Martin Schregelmann, 1. Bürgermeister

11. Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Bereithaltung des Bebauungsplans und der Begründung zu jedermanns Einsicht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Rathaus der Gemeinde Etzenricht und Aushang an den Amtstafeln am xx.xx.2024. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.2024 in Kraft getreten.

ENTWURF BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Aign" der Gemeinde Etzenricht

Stand 27.06.2024



| | |
|---|---|
| Planfertiger: | Stefan Weidenhammer, Landschaftsarchitekt Regierungsstraße 1, 92224 Amberg |
| Gefertigt: | 27.06.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: | _____ |
| Öffentliche Auslegung: | _____ |
| Satzungsbeschluss: | _____ |
| In Kraft seit dem: | _____ |