

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
 max. II 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

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

GEBÄUDEQUERSCHNITTE

SD (II)
 Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss kein Vollgeschoss
 Dach: Satteldach 24° - 42°
 max. 6,50m zum geplanten Straßenniveau

SD (II + E+D)
 Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse, Erd- und Dachgeschoss als Vollgeschoss
 Dach: Satteldach 24° - 42°
 max. 3,75m zum geplanten Straßenniveau
 Dachgauben zulässig 1/3 der Firstlänge

PD (II)
 Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse
 Dach: Pultdach max. 30°
 max. 6,50m zum geplanten Straßenniveau

FD (II)
 Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse
 Dach: Flachdach
 max. 6,50m zum geplanten Straßenniveau

Sonstige Planzeichen (Hinweise, keine Festsetzungen)

— Bebauungsvorschlag
 266 Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer
 28 Bestehende Gebäude
 - - - - - Garagenzufahrt
 - - - - - Neue Grundstücksgrenze

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

- § 1 Geltungsbereich Bebauungsplan** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (1) Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke mit der bei der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen 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 max. Anzahl 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 (E+D) mit dem Dachgeschoss als zweitem Vollgeschoss.
 (2) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen der Wohngebäude dürfen nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt die Höhe von dem geplanten Straßenniveau bis zu der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- § 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) in der jeweils gültigen Fassung.
 (2) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- § 6 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (1) Die Hauptfirstrichtung 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, Gruben, Speichereinheiten 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 Rückhalteleisch gesammelt und örtlich versickert.
 (6) Die Versickerungsebene der privaten und öffentlichen Versickerungsanlagen ist grundsätzlich unterhalb der Ebene der bestehenden Felddrainagen anzuordnen.
 (7) 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 §11(8)) 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 §11(8)) oder regionaltypischen Obstbäumen (siehe §11(7)) 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 Laubbäum (siehe §11(8)) oder regionaltypischer Obstbaum (siehe §11(7)) 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.
 (7) Regionaltypische Obstbäume
 Aus der Kreissortenliste der Gartenfachberatung werden folgende Hochstämme geeigneter Obstbäume empfohlen:
- | | | |
|---------|------------------------|-----------------|
| 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 |

- (8) Gebietsheimische Gehölze des Ursprungsgebiets 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald

Bäume		Hei 2xv 150-200
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		Str 2xv 60-100
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
Pflaflenhütchen	(Euonymus europaeus)	Str 2xv 60-100
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)	Str 2xv 60-100
Zweigriffliher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)	Str 2xv 60-100

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

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. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

- (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 Vorgaben zu beachten. Zum Beispiel ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

- (6) **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 BK 125 zu treffen.

- (7) **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.

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

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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

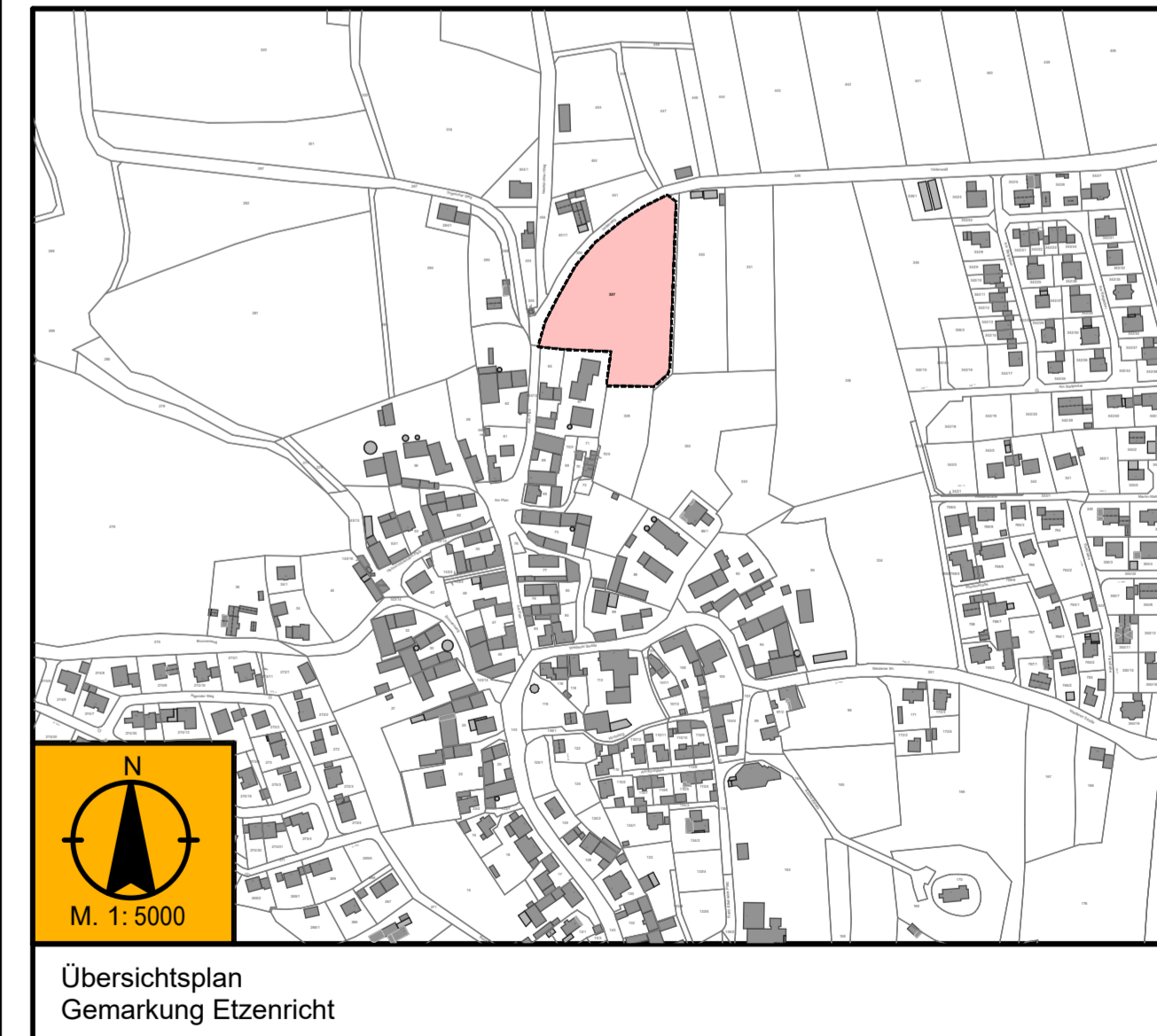
C PLANVERFAHREN

- Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Aign“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat in der Sitzung vom 16.05.2024 die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB beschlossen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat mit Beschluss vom 27.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 angenommen.
- 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 29.07.2024 bis 30.08.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Etzenricht hat mit Beschluss vom 17.10.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: 24.10.2024, Gemeinde Etzenricht

.....
 Martin Schregelmann, 1. Bürgermeister

8. 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 25.10.2024. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2024 in Kraft getreten.

SATZUNGSFASSUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Aign" der Gemeinde Etzenricht Stand 17.10.2024



Planfertiger:	Stefan Weidenhammer, Landschaftsarchitekt Regierungsstraße 1, 92224 Amberg	
Gefertigt:	27.06.2024	Geändert: 17.10.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	29.07.2024 bis 30.08.2024	
Öffentliche Auslegung:	29.07.2024 bis 30.08.2024	
Satzungsbeschluss:	17.10.2024	
In Kraft seit dem:	25.10.2024	