

Gemeinde Illschwang



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet „Am Sandäckerweg II“

in Illschwang

2. Änderung

Endfassung vom 13. September 2016

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49
www.renner-consult.de

A . Verbindliche Festsetzungen durch Text

1. Baukörper:

- 1.1 offene Bauweise, pro Baukörper und ausgewiesener Parzelle max. 2 Wohneinheiten
- 1.2 Baukörper: E+D und U+E+D zulässig
- 1.3 Abstandsflächen
nach Art.6 der gültigen BayBO

2. Wandhöhen, Grenzbebauung durch Garagen und Nebengebäude:

- 2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.
- 2.2 EG + DG: Wandhöhe falseitig maximal 4,80m (max.0,75m Kniestock)
Ausnahme "Zwerchgiebel"
- 2.3 UG + EG + DG: Wandhöhe falseitig maximal 7,20m (max.0,75m Kniestock)
Ausnahme "Zwerchgiebel"
- 2.4 Grenzbebauung durch Garagen und Nebengebäude:
Zulässig sind Wandhöhen bis max. 3,00m.
Die maßgebende Bezugshöhe ist der Fahrbahnrand an der Grenze zwischen den einzelnen Parzellen.
Zwischen den Parzellen 13 und 14 ist diese Höhe auf 499,26 m über NN. und zwischen den Parzellen 11 und 12 auf 497,08 m über NN. festgelegt.
Diese Festlegung gilt bis zu einer Grundstückstiefe von 15m (gemessen ab Fahrbahnrand).
Für Nebengebäude außerhalb dieser Grundstücksfläche ist die maßgebende Bezugshöhe das natürliche, bestehende Gelände.

3. Dächer:

3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude

- a. Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Deckung, Hauptgebäude auch Krüppelwalmdächer
- b. Dachneigung: 35-48° (Haupt-, Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung)
- c. Dachaufbauten
ausschließlich in der inneren Hälfte der Dachfläche, nur Spitz- oder Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3.50m Breite und max. 1.40m Höhe ohne Giebel
- d. Dachausschnitte sind nicht zulässig
- e. Traufüberstand einschließlich Rinne (senkrecht gemessen): max. 60cm
Ortgangüberstand: max. 30cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen

3.3 Hauptfirstrichtungen:

mindestens parallel zu einer Parzellengrenze.

4. Äußere Gestaltung:

Putz- oder Holzverkleidungen, keine grellen Farben.

5. Stellplätze:

1 pro Wohneinheit auf eigenem Grund

6. Einfriedungen:

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:
Holzzäune, Gesamthöhe max. 1,30m.

6.2 An private Fläche/offene Landschaft:
wie 6.1 jedoch Maschendraht oder Hecken.
Sockel sind nicht zugelassen.

7. Gelände:

Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1.0m zulässig.
Diese sind mit einer Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.
Geländeauffüllungen - und Abgrabungen sind bis max. 1.0m zulässig.

8. Grünordnung:

8.1 Anpflanzungen in privaten Grünflächen:

Bei Anpflanzungen in privaten Gärten sind standortgerechte und überwiegend heimische Bäume und Sträucher aus der Artenauswahlliste (s. Textteil Grünordnung) zu verwenden.
Je Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm bei freier Standortwahl, zu pflanzen.

8.2 Öffentliche Grünflächen:

Für die Baumüberstellung der Verkehrsflächen ist eine Baumart aus der Artenvorschlagsliste (Textteil Grünordnung) zu verwenden. Die Standortfeinabstimmung ist nach baulichen Erfordernissen vorzunehmen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bindend.

8.3 Grundstückszufahrten und Gehwege:

nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengittersteine, Betonverbundsteine oder ähnliches)

8.4 Für nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 7 BayBO

8.5 Öffentliche Bepflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn auszuführen.

8.6 Bei Baumpflanzungen entlang der Seitenstreifen ist eine Abstandszone von 2.50m von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, welche mit der E.ON Bayern, Regionalzentrum Schwandorf, abzustimmen sind.

Gemeinde Illschwang



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet „Am Sandäckerweg II“

in Illschwang

2. Änderung

Hinweise und Begründung

Endfassung vom 13. September 2016

Der Planfertiger



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

www.renner-consult.de

Festsetzungen

Die Festsetzungen sind vollständig am Planblatt.

Textliche Hinweise

Hinweise

Die Hinweise sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Hinweise sind wie die Festsetzungen am Planblatt bzw. im Textteil des Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung zu finden.

Begründung

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

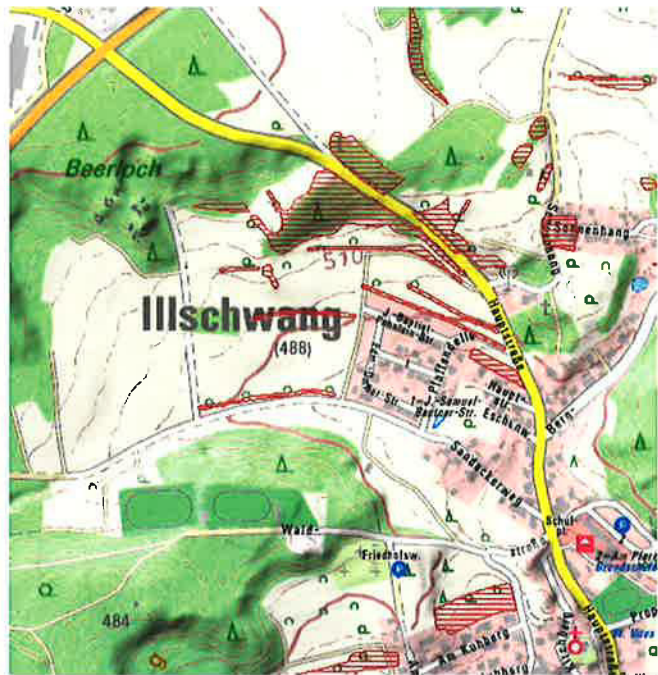
BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

Satzungen der Gemeinde Illschwang

Allgemeine Beschreibung und Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Baugebiet „Am Sandäckerweg II“ liegt in der Ortschaft Illschwang an den Straßen „Pfaffendelle“ und „J.-Baptist-Pöhnlein-Straße“.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 04.09.2012 und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,31 ha (ca. 13.113 m²).



Da zwischenzeitlich die Flurnummern teilweise geändert wurden, hier die aktuellen Fl.-Nrn. im Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Illschwang mit den Nummern:

Fl.-Nr. 651, 651/3, 651/5, 651/6, 651/7, 651/8, 651/9, 651/10, 651/11, 651/12, 651/13, 651/14, 652/2, 653/2, 696/1, 696/2, 9/3 sowie Teilflächen der Grundstücke 651/4 und 652.

Der räumliche Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. deren Teilflächen umgrenzt:

im Westen Fl.-Nr. 655;

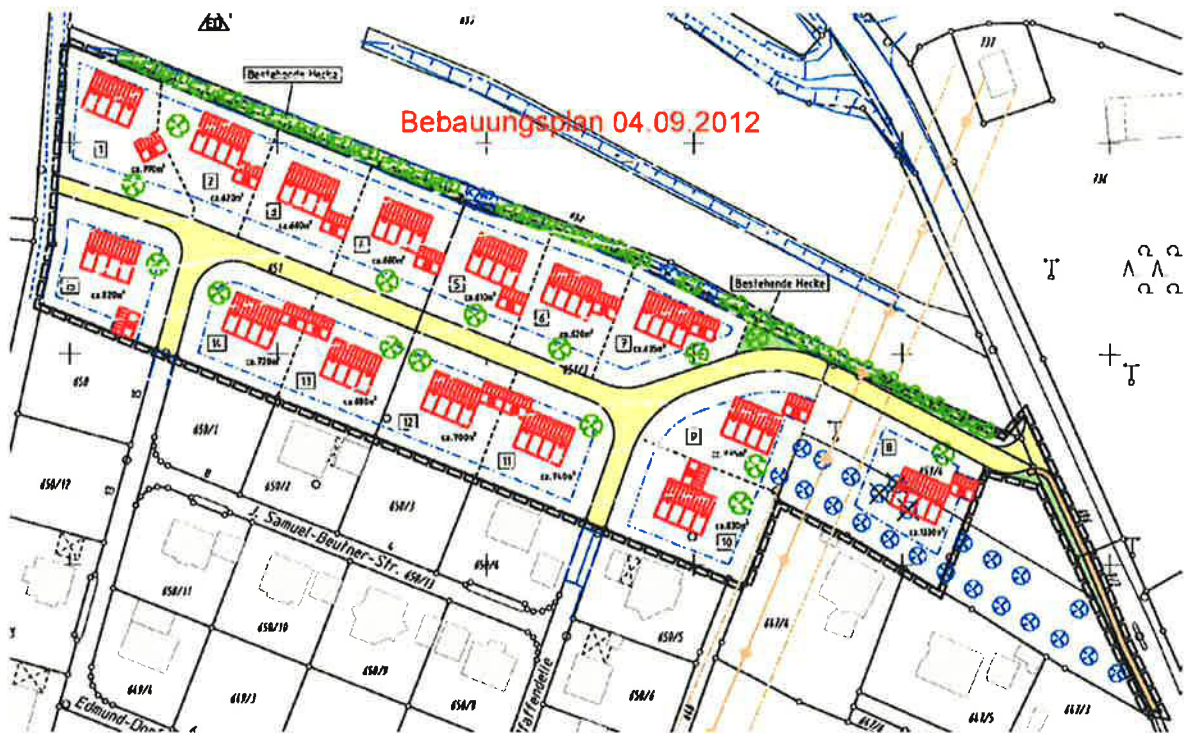
im Norden Fl.-Nr. 652 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 653;

im Osten die Fl.-Nrn. 696 und 9/2;

im Süden Fl.-Nr. 651/4 (Teilfläche), 642/2, 647/5, 647/4, 648, 650/5, 649/11, 650/4, 650/3, 650/2, 650/1, 649/14, sowie Fl.-Nr. 650.

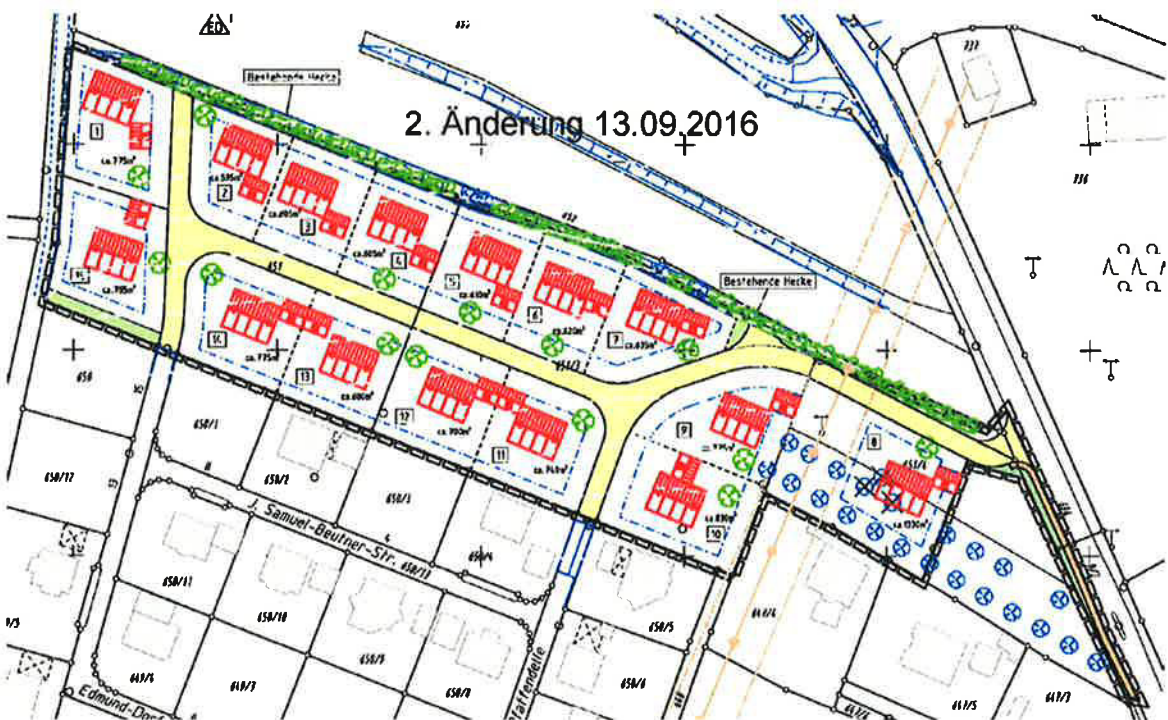
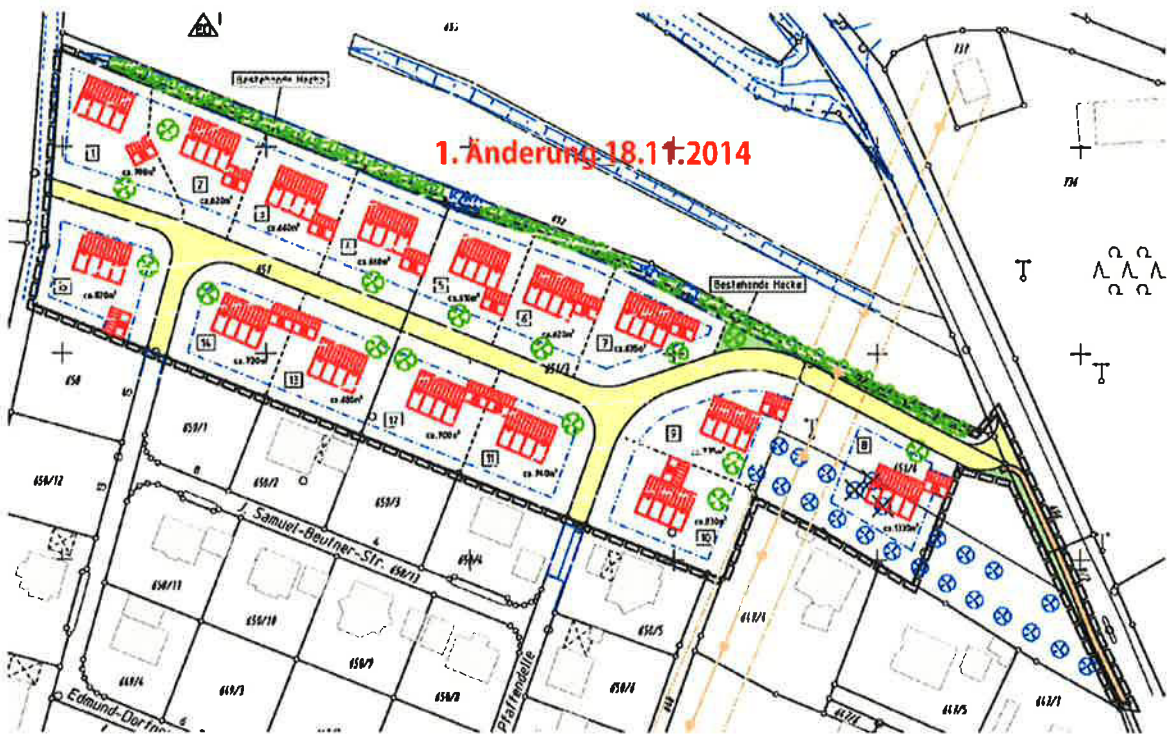
Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Illschwang als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

Die Änderung erfolgt vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.



Geänderte Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplan „Am Sandäckerweg II“ und Begründung dieser Änderungen, sowie Erfordernis der Planung

Festsetzung durch Planzeichen: Die Stichstraße zwischen den Parzellen 15 und 1 wird zwischen die Parzellen 1 und 2 verlegt. Bei Parzelle 7 wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche erweitert (siehe Abbildungen).



Begründung / städtebauliche Gründe: Um eine verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes Am Sandäckerweg III (v.a. Fl.Nr. 653 im Norden des Geltungsbereiches) zu ermöglichen, ist diese Änderung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die daraus folgenden Änderungen notwendig.

Weitere Festsetzungen (auch Grünordnung)

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans (Stand: 1. Änderung vom 18.11.2014) werden nicht geändert.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.16 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen.

3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.06.2016 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung gebilligt und beschlossen in das weitere Verfahren zu gehen.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 stattgefunden.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2016 hat in der Zeit vom 01.08.2016 bis 01.09.2016 stattgefunden.

6. Die Gemeinde Illschwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Illschwang, den 07.10.2016



1. Bürgermeister D. Dehling

7. Ausgefertigt

Illschwang, den 07.10.2016



1. Bürgermeister D. Dehling

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.10.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Illschwang, den 19.10.2016



1. Bürgermeister D. Dehling

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen.

Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

„Im vereinfachten Verfahren ... wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a ... sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 ... abgesehen ... Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“ (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt: 13.09.2016

RENNER + HARTMANN Consult GmbH

Marienstraße 6

92224 Amberg