

**G E M E I N D E  
I L L S C H W A N G**



**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Sandäckerweg II“**

---

**Endfassung  
vom 04.09.2012**

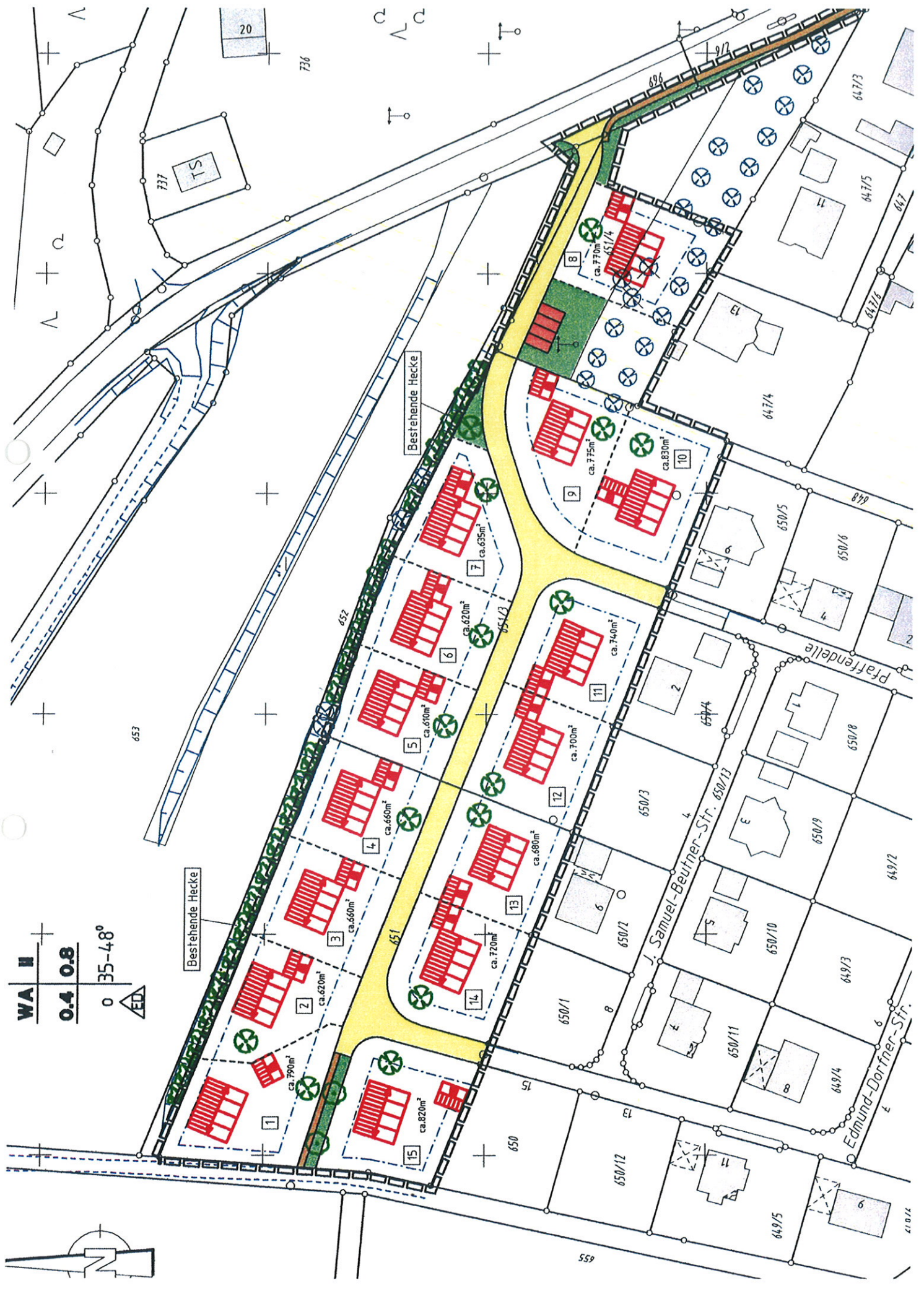
---

**RENNER CONSULT &  
PARTNER GmbH**  
Ingenieurbüro für Bau- und  
Umweltechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg  
Tel.: 0 96 21 / 48 60 - 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 - 49

**Dipl.-Ing.(FH) Manfred Neidl**  
**Landschaftsarchitekt**  
Freiflächen-gestaltung  
Grünordnungsplanung Bauleitung

Dolesstraße 6, 92237 Sulzbach - Rosenberg  
Tel.: 0 96 61 / 10 47 - 0 Fax: 0 96 61 / 10 47 - 8



**WA II**  
**0.4 0.8**  
 0 35-48°  
 ED

Bestehende Hecke

Bestehende Hecke

Samuel-Beitner-Str. 650/13

Edmund-Dorffner-Str.

Pfandelle

20

736

653

652

651

650

655

650/1

650/2

650/3

650/4

650/5

650/6

649/5

649/4

649/3

649/2

649/1

647/3

647/4

647/5

647/6

647

647/7

647/8

647/9

647/10

647/11

647/12

647/13

647/14

647/15

647/16

647/17

647/18

647/19

647/20

647/21

647/22

647/23

647/24

647/25

647/26

647/27

647/28

647/29

647/30

647/31

647/32

647/33

647/34

647/35

647/36

647/37

647/38

647/39

647/40

647/41

647/42

647/43

647/44

647/45

647/46

647/47

647/48

647/49

647/50

647/51

647/52

647/53

647/54

647/55

647/56

647/57

647/58

647/59

647/60

647/61

647/62

647/63

647/64

647/65

647/66

647/67

647/68

647/69

647/70

647/71

647/72

647/73

647/74

647/75

647/76

647/77

647/78

647/79

647/80

647/81

647/82

647/83

647/84

647/85

647/86

647/87

647/88

647/89

647/90

647/91

647/92

647/93

647/94

647/95

647/96













647/97

647/98

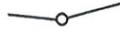






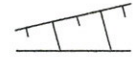
647/99

647/100

## B. Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO Abs. 1 und 2)
<b>o</b>	offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>0.40</b>	GRZ (Grundflächenzahl, Obergrenze) (§19 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-
<b>0.80</b>	GFZ (Geschoßflächenzahl, Obergrenze) (§20 BauNVO) -Allgemeines Wohngebiet-
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
	Baugrenze §23 (3) BauNVO
<b>35-48°</b>	Dachneigung
	Firstrichtung mind. parallel zu einer Parzellengrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Gehweg - Betonsteinpflaster (öffentlich)
	Parkplatzflächen (öffentlich)
	Grünflächen (öffentlich)
	Pflanzgebot im Privatbereich, freie Standortwahl, Artenauswahl s.Textteil Grünordnung
	Pflanzgebot im Öffentlichen Bereich, Anzahl bindend, Standortanpassung möglich, eine Baumart aus Auswahlliste (Textteil Grünordnung Punkt )
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## C. Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grenzen
	bestehende Hochspannungleitung mit Schutzstreifen
	geplante Grenzen (innerhalb des Geltungsbereiches)
<b>529</b>	Flurstücksnummern
	Höhenlinien (ü.N.N.)
	bestehende Gebäude
	geplante Gebäude (nur Gestaltungsvorschlag)
	Parzellennummer
<b>ca. 715m<sup>2</sup></b>	Parzellengröße
	Böschungen (jetziges Gelände)

# A. Verbindliche Festsetzungen durch Text

## 1. Baukörper:

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

## 2. Wandhöhen:

- 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 talseitig maximal 4,80m (max.0,75m Kniestock)  
Ausnahme "Zwerchgiebel"
- 2.3 Garagen und Nebengebäude: Abweichend zum Art.6 Abs.9 Nr.1 BayBO werden keine mittleren Wandhöhen für Grenzgebäude festgesetzt, da durch die starke Hanglage eine Höhe von 3.0m im Mittel technisch nicht realisierbar ist. (siehe Querschnitt Anhang 1).  
Die den Straßen zugewandte Wand, von Grenzgaragen (bergseits), darf eine Höhe von max. 3.0m nicht überschreiten.

## 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 (waagrecht gemessen) : max.60cm  
Ortgangüberstand: max. 30cm, Balkon- und Terrassenüberdachungen werden zugelassen.
- 3.2 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.

## 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.

## D Textliche Hinweise/Begründung

### Hinweise

#### 1. Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird mit diesem als Satzung verbindlich. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der Angaben im Umweltbericht.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungs- sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

##### 1.1 Grünflächen

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf Privatflächen durchzuführen:

- Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzgruppen zur Eingrünung

Für die Baum- und Heckenpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind mindestens in der Größe 3xv, STU 12-14 cm zu pflanzen, die Sträucher in 2xv, Höhe 60/100 cm. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### 1.2 Pflanzabstände

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Von Gasleitungen ist mit Bäumen ein Abstand von 4 m einzuhalten. Sträucher können bis 2 m an die Leitung gepflanzt werden.

Straßenbäume sind mit einem Mindestabstand von 1 m zur Verkehrsflächenbegrenzung zu pflanzen.

1.3 Artenliste:

- Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) mind. H. 2xv, STU 8-10

- Großbäume (Bäume 1. Ordnung; 20 - 40 m Höhe):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Ulmus glabra	Berg-Ulme

- Mittlere Bäume (Bäume 2. Ordnung; 12 - 20 m Höhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus communis	Holz-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche		

- Sträucher:

Berberis vulgaris	Gew. Berberitze	Rosa arvensis	Kriechende Rose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Coryllus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:

- Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen,
- Thujen- und Koniferenhecken
- Buntlaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißlaubig)

2. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

2.1

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

### **3. Gesetzliche Grundlagen:**

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

Satzungen der Gemeinde Illschwang

### **4. Allgemeine Beschreibung des künftigen Allgemeinen Wohngebietes:**

Das ca. 1,31 ha große Gebiet liegt nördlich des bestehenden Baugebietes „Sandäckerweg“, westlich der Kreisstraße AS1 am westlichen Ortsrand der Ortschaft Illschwang. Durch die Ausweisung wird eine Wohngebietsfläche von ca. 1,31 ha mit 15 Parzellen neu geschaffen.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Illschwang umgrenzt:

im Westen: Fl.-Nr. 655;

im Süden: Fl.-Nr. 650, 650/1, 650/2, 650/3, 650/4, 650/5, 649/11, 649/14, 648, 647/4, 651/4;

im Osten: Fl.-Nr. 696, 9/2;

im Norden: Fl.-Nr. 653;

und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 651, 651/3, sowie Teilflächen Grundstücke 651/4, 652, 653, 696, 9/2;

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **5. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Illschwang enthalten. Eine Änderung ist deshalb nicht erforderlich.

## 6. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:

### 6.1 Vorbemerkungen:

Zielsetzung der Gemeinde Illschwang ist vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und jungen Familien ausreichend Baugrund zur Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Somit soll der Abwanderung der jungen Bevölkerungsschichten entgegen gewirkt werden. Zudem ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im letzten Jahr deutlich gestiegen.

Aus diesem Grunde beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandäckerweg II“ in Illschwang.

#### Bedarf an Wohnbauflächen:

In der Gemeinde Illschwang ist der Bedarf an Wohnbauflächen steigend. Wegen der günstigen Lage an der Autobahn A 6 und der damit verbundenen Anbindung an den Großraum Nürnberg ist die Nachfrage nach Bauland gestiegen. Auch die Schaffung von Gewerbeflächen in den letzten Jahren und der damit verbundenen Erhaltung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen trägt der Stärkung der Bevölkerungszahlen bei.

#### Reserveflächen:

Im gesamten Gemeindegebiet sind nur im Hauptort Illschwang Bauflächen ausgewiesen. In den übrigen Orten und Weilern sind Bebauungen nur im Zuge von Abrundungen und Lückenschlüssen im Bestand möglich.

Im bestehenden Baugebiet „Schwand I“ und „Am Südhang“ sind nur noch einzelne Bauparzellen frei. Das Baugebiet „Schwand“ wurde privat erschlossen und somit stehen der Gemeinde hier keine Bauplätze zur Verfügung. Hier sind noch 2-3 Parzellen zu erwerben.

Das Baugebiet „Am Südhang“ ist bereits bebaut. Einige, wenige Parzellen sind noch nicht bebaut, befinden sich jedoch bereits im Privatbesitz und werden mittelfristig bebaut werden.

Im südlich angrenzenden Baugebiet „Sandäckerweg“ stehen der Gemeinde noch 2 Parzellen zur Verfügung. Eine Parzelle davon ist bereits reserviert.

### 6.2 Erfordernis der Planung:

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Illschwang. Da zudem nur noch sehr wenige freie Parzellen im Hauptort zur Verfügung stehen und sich die Bebauung auf diesen Hauptort konzentrieren soll, ist die Ausweisung erforderlich.



### 6.3 Begründung Grünordnungsplan

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BNatSchG geregelt.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 7. Erschließung:

### 7.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Süden mit Anschluss an die beiden Straßen „Edmund-Dorfner- Straße“ und „Pfaffendelle“. Die Hauptzufahrt zum Baugebiet erfolgt jedoch über die Anbindung an die Kreisstraße AS 1 im Osten der Planungsfläche. Im Westen des Gebietes schließt die 5m Breite Erschließungsstraße an den vorhandenen Flurweg an. Diese Anbindung dient hauptsächlich der fußläufigen Verbindung zur freien Landschaft.

Der Bauwerber kann keine Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen geltend machen.

### 7.2 Kanäle:

Das Baugebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine neu zu erstellende Kanalleitung dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im bestehenden Baugebiet zugeführt. Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Hierbei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den dazu ergangenen Technischen Regeln zu beachten. Grundstücke dritter dürfen durch die Versickerung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist jedoch zur Ableitung des Oberflächenwassers ein Regenwasserkanal vorgesehen. Dieser leitet das Oberflächenwasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Süden auf Flurnummer 649 zu. Durch eine geringe bauliche Änderung ist das vorhandene Becken für die Aufnahme dieser Baugebietserweiterung ausreichend dimensioniert.

### 7.3 Wasserversorgung:

Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Baugebiet „Sandäckerweg“.

Zuständigkeit: Wasserzweckverband Illschwang- Gruppe.

Es wird empfohlen, nach §5 WHG, sparsam mit Wasser umzugehen. Die Vermeidung von Flächenversiegelungen, die Regenwassernutzung und die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Einrichtungen sollte berücksichtigt werden.

### 7.4 Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die E.ON Bayern.

### 7.5 Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Regen.

## 8. Sonstiges:

### 8.1 Befreiungen:

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

### 8.2 Immissionen

Die an das Baugebiet angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

### 8.3 Außenwerbung und Reklame:

-----

### 8.4 Meldepflicht gegenüber des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Baugebietes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

8.5 Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt. Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren

für eine nachträglichen Auf- und Umrüstung für ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen.

Aufgestellt: 04.09.2012

Renner Consult & Partner GmbH  
*i.A. Renner*  
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6

92224 Amberg

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl

Landschaftsarchitekt

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach- Rosenberg