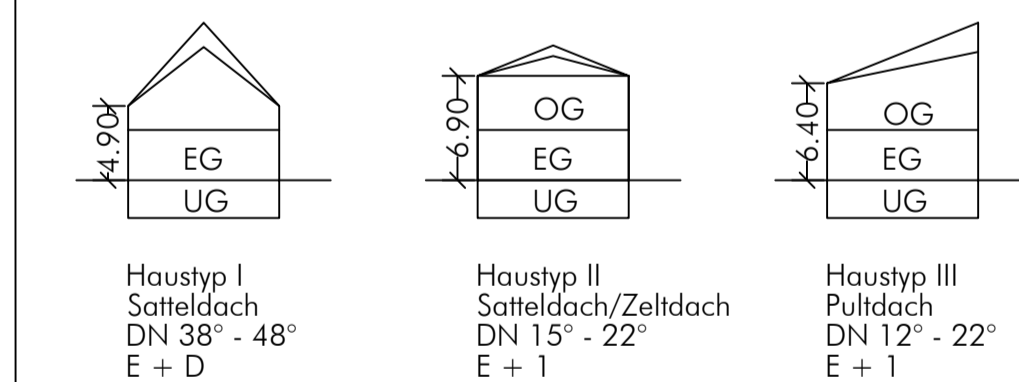
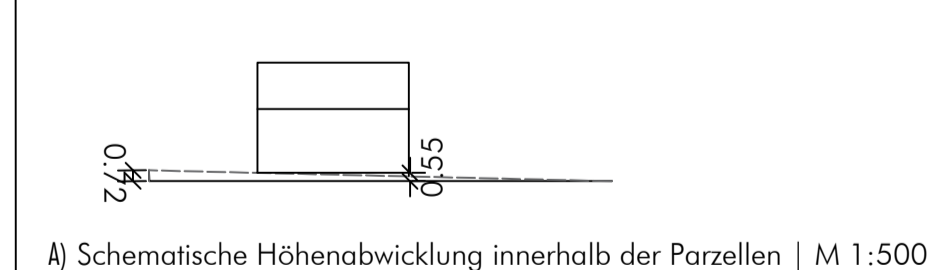


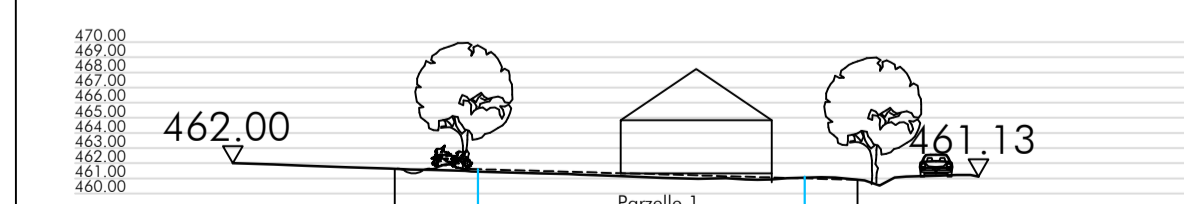
A) Grundriss | M 1:500



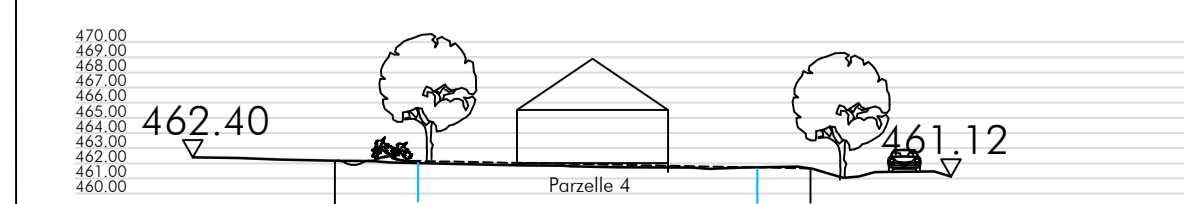
A) Haustypen | M 1:500



A) Schematische Höhenabwicklung innerhalb der Parzellen | M 1:500



A) Geländeschnitt B-B' der Parzelle 1 | M 1:500



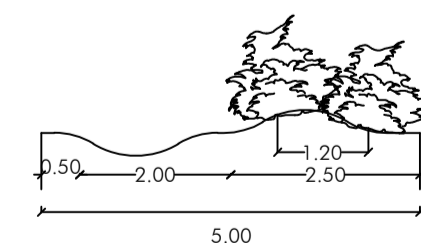
A) Geländeschnitt A-A' der Parzelle 4 | M 1:500

B) Verbindliche Festsetzungen

- Grenze**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ = 0,35
II
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.
 - 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 (ein Vollgeschoss - 1 - nach PlanZV) errichtet werden.
 - Bei den Haustypen II und III ist eine Wandhöhe (hangseitig) an der Traufseite mit maximal 6,90m zulässig (siehe Haustypen).
 - Bei dem Haustyp III ist eine Wandhöhe (hangseitig) an der Traufseite von maximal 4,90m zulässig (siehe Haustypen).
- Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**
 - Baugrenze nach § 23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
 - Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
- Baugestaltung**
 - Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse (FOK) in den Parzellen 1 bis 4 dürfen maximal 65cm über der zugehörigen mittleren Verkehrsflächenanschnittshöhe liegen.
 - Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist möglich.
 - Haustypen: In der Parzelle 1 sind die Haustypen I und II zulässig, wohingegen in den Parzellen 2,3 und 4 alle drei Haustypen realisiert werden dürfen (siehe Zeichnung Haustypen).
 - Bei Haustyp I sind Satteldächer mit Neigungen von 38° - 48° zulässig.
 - Bei den Haustypen II und III sind Satteldächer und Zeltdächer mit Neigungen von 12° - 22° und Pulldächer mit einer Neigung von 12° - 22° zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen**
 - Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 3m nicht überschreiten.
 - Wenn sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze befindet, ist eine Wandhöhe (hangseitig) von maximal 4,50m zulässig.
 - Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können hierzu miteingerechnet werden.
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche (bestehend)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtsbereich
Errichtung der Zufahrt zur Parzelle mit einer Maximalbreite von 6 m ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig.
- Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**
 - Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
 - Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) 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.
 - 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. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen

- öffentliche Grünfläche, zu erhalten
- 5 m breiter Grünstreifen; Als Mulde ausgeformt, zur Abführung des anfallenden Hangwassers. Bepflanzung mit 2-reihiger Strauchreihe lt. Artenliste



- 9.3 zu erhaltende Baumreihe
- Auf privater Grünfläche zu pflanzender Baum; Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar
- Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und ja nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
- Artenliste (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach, LRA Amberg-Weizsach)
 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Prunus avium Winter-Linde
 Acer platanoides Spitz-Ahorn Tilia platyphyllos Sommer-Linde
 Quercus robur Stiel-Eiche Ulmus glabra Bergulme
 Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):
 Acer campestre Feld-Ahorn Prunus avium Vogelkirsche
 Carpinus betulus Hainbuche Pyrus communis Holzbirne
 Populus tremula Zitterpappel Sorbus aucuparia Eberesche
 Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 10-12 cm cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm
 Sträucher:
 Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eumonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Vaccinium myrtillus
 Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.
- 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. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

- Einfriedungen**
 - Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

- Gestaltung des Geländes**
 - Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

- Oberflächenwasser**
 - Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
 - Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
 - Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließendes Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Die Ableitung des anfallenden Hangwassers erfolgt über die geplanten Mulden, die sich westlich entlang des Baugebiets und zwischen den Parzellen Nr. 2 und 3 befinden.
 - Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

- Entwässerung in den Kanal**
 - Die Parzellen erhalten den Anschluss in den schon bestehenden Kanal in der östlich gelegenen Ortstraße

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Ortsstraße
- Höhenlinien Bestandsgelände
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße
- Vorgeschlagene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: Dezember 2019

D) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 b BauGB im Ortsteil Pürschlag beschlossen.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom 15.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom 15.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Illschwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom beschlossen.

- Illschwang, den
1. Bürgermeister Dieter Dehling (Siegel)
5. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil mit Seiten. Ausgefertigt:
 Illschwang, den
1. Bürgermeister Dieter Dehling (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 wird hingewiesen.
- Illschwang, den
1. Bürgermeister Dieter Dehling (Siegel)

Für die Planung:
 Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Gemeinde Illschwang
 Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang
 Landkreis Amberg-Weizsach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Glockenacker"



Entwurf: 15.07.2020
 Endfassung: