

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO
1.2 Zulässig sind:
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.3 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,40

GFZ = 0,80



3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

- 3.1 Baugrenze
3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung
3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
3.4 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

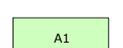
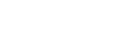
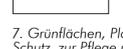
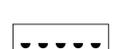
4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

- 4.1 Je Bauparzelle ist außer dem Nebengebäude für Garage oder Carport nur ein weiteres Nebengebäude gestattet.
4.2 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.
4.3 Die FOK der Garage darf maximal 50 cm höher sein als das Niveau des natürlichen Geländes, ausgehend vom bestehenden Gelände der Planung.
4.4 Wandhöhe: mittlere Wandhöhe max. 4,50 m über natürlichem Gelände. Die Ermittlung der Wandhöhe erfolgt nach Art. 6(4) BayBO.
4.5 Dach: Dachform und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind zu begrünen.
4.6 Lage: Garage und Carports sowie die zusätzlich zulässigen Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
4.7 Garagenzufahrt: Zwischen Garagotor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Dieser Raum darf keine Toranlage erhalten.
4.8 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rostgittern, wassergebundene Decken, Schotterrosen oder Fahrschienen mit durchlässigen Zwischenräumen).
4.9 Je Wohn-/Gewerbeinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können hierzu mit eingerechnet werden.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

- 5.1 Dach
Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist zulässig, sie dient jedoch in der gewählten Darstellung der möglichst optimierten Ausnutzung von Sonnenenergie.
Dachart: Zulässig sind Sattel-, Flach- oder Pultdächer.
Dachdeckung: Eindeckung mit Biberschwänzen bzw. Planne, Farbe grauschwarz, naturrot bis beigebraun. Dachfarben wie blau, grün oder glänzende sind unzulässig. Dacheindeckungen aus Metall sind nur in beschichteter Form zulässig. Flachdächer sind aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt zu begrünen.
Dachaufbauten:
Gebäude E+T: deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind dabei freizuhalten. Hier ist nur unausgebautes Dachraum zulässig
Gebäude E+D: Dachgauben, Ständigiebel, Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind nur bis max. 2/3 der Dachfläche zulässig. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5 m sind von jeglichen Dachaufbauten freizuhalten. Jegliche Form von turmhähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig.
5.2 Fassaden
Äußere Gestaltung der Gebäude als Lachfassade, verputzt, gedeckte Farben. Untergeordnete Übergänge auch als voll verglaste Leichtmetallfassaden. Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen. Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten.
5.3 Höhenlage
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) darf maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände, ausgehend von dem bestehenden Gelände der Planung liegen.
5.4 Gebäudehöhen
Die Wandhöhe darf bei Hauptgebäuden 7,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt die Differenz zwischen der Höhe des natürlichen Geländes (s.o.) und dem (gedachten) Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe bei Satteldächern darf entsprechend nicht mehr als 11 m betragen.

6. Verkehrsflächen



5.5 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbefläche darf max. 1 m² betragen. Die Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen sowie von elektrischen Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.

6.1 Öffentlicher Verkehrsweg

- 6.2 Die Einmündungsbereiche aus der Erschließungsstraße sind nach den Richtlinien RAS1 06 auszubauen. Entsprechende Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung und Bebauung über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Bäume sind bis 3,00 m Höhe über Straßenoberkante aufzuweisen. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6.3 Bereiche ohne (Zufahrten) Ein- und Ausfahrten

7. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

7.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume, private Flächen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste. (Standort frei wählbar)

7.2 Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

7.3 Artenliste: (s. "Gehölzliste Mittlere Frankenalb" Landkreis Amberg-Weilburg)

Table with 3 columns: Großbäume (Bäume 1. Ordnung), Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung), and various tree species like Acer pseudoplatanus, Salix fragilis, etc.

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Table with 3 columns: Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung), various tree species like Acer campestre, Salix fragilis, etc.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14 -16 cm, Stammumfang zu pflanzen.

Sträucher:
Fahrgel, Hundrose, Hasel, Weinrose, Pfaffenhütchen (giftig), Kratzbeere, Liguster, Brombeere, Heckenkirsche, Himbeere, Schlehe, Sal-Weide, Kreuzdorn, Holunder, Wilde Stachelbeere, W. Schneeball, Kriechende Rose, G. Schneeball

Auf Grund der aktuellen Feuerbrandgefahr im Gebiet sollte bis auf Weiteres auf die Verwendung von hochanfälligem Wirtspflanzen verzichtet werden. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

7.4 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen:
Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Fichten, Tannen, Thujaen und Scheinzypressen, Buntauflaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig)

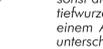
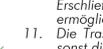
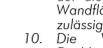
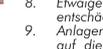
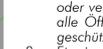
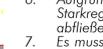
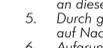
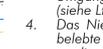
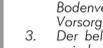
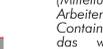
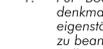
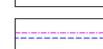
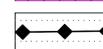
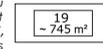
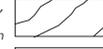
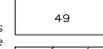
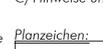
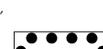
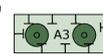
7.5 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

7.6 Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsflächen sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eisenpfählen. Der notwendige Ausgleich wird auf den internen Ausgleichsflächen in den Randbereichen des Geltungsbereiches erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich unzulässig.

A1 Entwicklungsziel: Entwicklung von Extensivgrünland
Herstellung: Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung.
Pflege von Extensivgrünland: Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahlgut abzutragen. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweischürig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 15. Juni, anschließend erster Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August).

A2 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen
Herstellung: Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den als Maßnahme A2 dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 3.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" (Mindestqualität: v. Str., H 60-100 cm) lt. Artenliste zu verwenden.



Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

A3 Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung).
Herstellung: je 100 m² mind. 3 heimische Obstbäume als Hochstamm, Regionale Sorten, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang. Ansaat Extensivweide mit hohem Kräuteranteil aus Regioaatgut.
Pflege: Fachgerechte Entwicklungs- und Unterhaltspflege, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege (siehe Umweltbericht).

7.7 Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilverfestigten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

7.8 Erhaltung der vorhandenen Hecken und Sträucher inklusive Säume im Bereich der geschützten Biotope. Die Biotope sind unbedingt in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

8.1 Als Einfriedung zum Straßenrand sowie an den Grundstücksgrenzen sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Mauern (Beton oder Naturstein) mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.
8.2 Die Errichtung eines Zaunsockels ist nicht zulässig, um für Kleinsäuger wie Igel eine Durchlässigkeit zu ermöglichen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

9. Gestaltung des Geländes

9.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 2,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

9.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der Höhenbezugspunkt, ausgehend vom natürlichen bestehenden Gelände 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 150 cm sind zulässig.

10. Oberflächenwasser

10.1 Je Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit mind. 2 m³ Speichervolumen und einer Höhe von max. 1 l/s zu errichten. Diesem ist anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen einzuleiten, sofern dieses nicht breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird. Kombizisternen mit Rückhalte- und Nutzanteil sind grundsätzlich möglich, sofern das festgesetzte Rückhaltevolumen erreicht wird.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

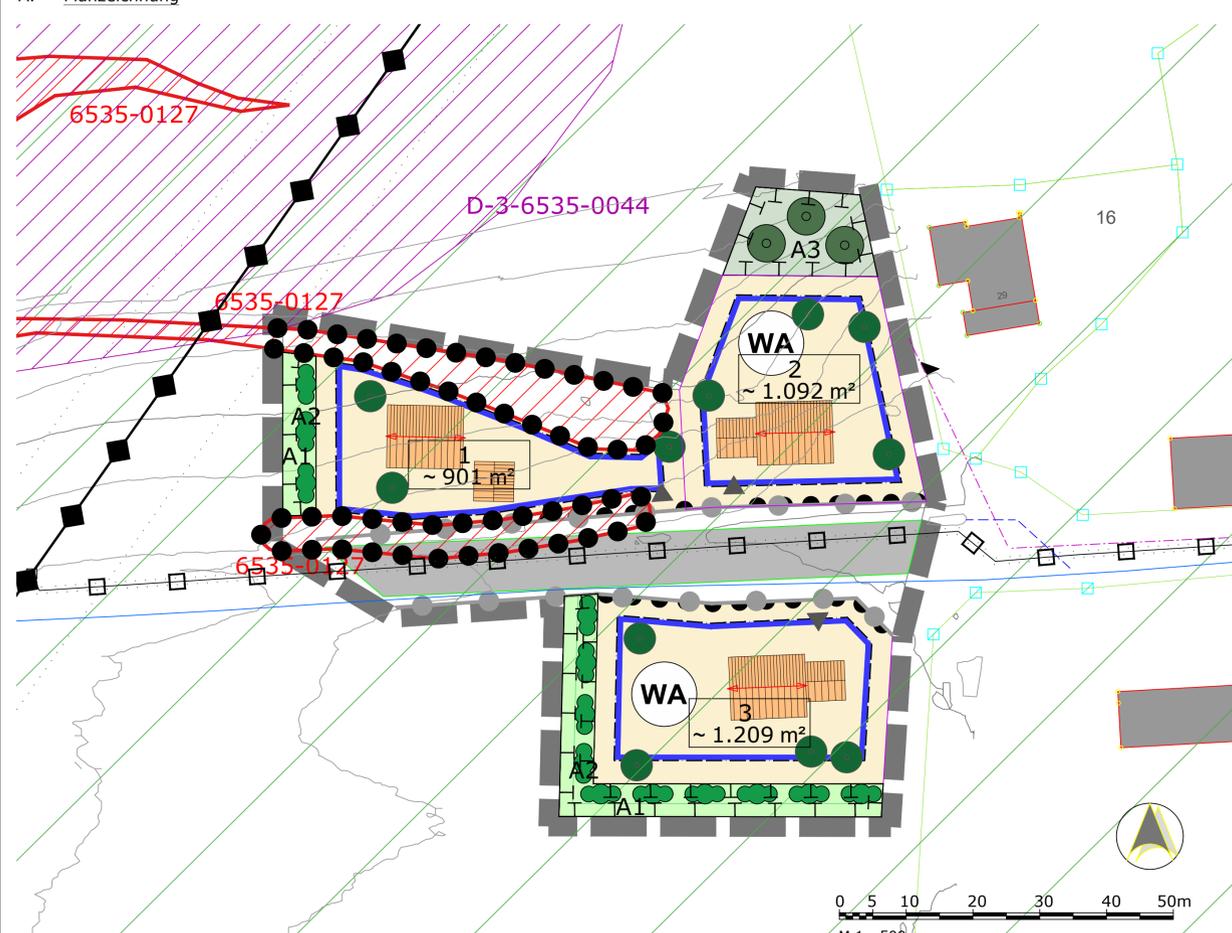
C) Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Planzeichen: bestehende Grundstücksgrenzen, bestehende Gebäude mit Hausnummer, bestehende Flurstücksnummer, Höhenlinien Urgelände, vorgeschlagene Grundstücksgrenze, Grundstückszufahrt, Lagevorschlag, in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt, Parzellnummer mit ca. Grundstücksgröße, Gebäudevorschlag (Haupt- und Nebengebäude), geschütztes Biotop aus amtlicher Biotopkartierung mit Nummer Hinweis: Die dargestellten Abgrenzungen wurden unverändert aus der Biotopkartierung übernommen, Landschaftsschutzgebiet: Högenbachtal, Lichtenegg, Beselberg mit westlichem Birgland, ID: LSG-00191.07, Bodendenkmal Mesolithische Freilandstation mit der Aktennummer: D-3-6535-0044, 20-kV-Freileitung mit Schutzonenbereich, zur Leitungssache je 10 m und Darstellung Mastbereich, MS-Kabel unterirdisch mit Schutzonenbereich, zur Leitungssache je 0,5 m bei Aufgrabungen, Wasserleitung Bestand, Kanal Bestand

Textliche Hinweise:

- 1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Wasserversorgungsamt und Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten 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 Verfrachtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
3. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").
4. Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
5. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.
6. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes könnte wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
7. 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.
8. Etwasige Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind entschädigungslos zu dulden.
9. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf Grund ihrer positiven Auswirkungen auf die Energiebilanz ausdrücklich erwünscht. Dennoch sind sie nur in Dach- oder Wandflächen integriert ohne Aufständerung und nur parallel zur Dach- bzw. Wandhaut zulässig.
10. Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.
11. 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 (DIN 18920) 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.

A. Planzeichnung



- 12. Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumassnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.
13. Die Zufahrt zu sämtlichen Masten der Freileitung muss zu jederzeit, auch während der Bauphase, gewährleistet sein.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2022

D) Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden
Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschriften vom unter Fristsetzung bis beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Birgland hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Birgland, den (Siegel)
Bürgermeisterin Brigitte Bachmann

5. Ausfertigung
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil. Ausgefertigt:

Birgland, den (Siegel)
Bürgermeisterin Brigitte Bachmann

6. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Birgland, den (Siegel)
Bürgermeisterin Brigitte Bachmann

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E. Begründung siehe Textteil

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Grabelweg“

Gemeinde Birgland
Landkreis Amberg-Weilburg
Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang



Vorentwurf: 23.10.2023
Entwurf: 14.02.2024
Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL
Partnerschaft mbB
Dolestr. 7, 92227 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9641/11847-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de