

## A) PLANTEIL



## B) Festsetzungen

### 1. Grenze

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0.35 festgesetzt.

- 3.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Hauptanlagen nach § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Auf Grund der topografischen Hanglage dürfen Garagen und Carports in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt werden, sofern sie der Höhe des Hauptgebäudes unterliegen.

### 4. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

- 4.1 Baugrenze nach §23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Lediglich für die Garagen und Carports der Parzellen 1-7 gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung nicht, **sofern sie der Höhe, Länge und Lage von Festsetzung 6.2 entsprechen. Für sonstige Nebenanlagen gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung, lediglich für Garagen und Carports besteht die Ausnahme.**

- 4.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO.

### 5. Baugestaltung

- 5.1 Die Fußbodeneberkanten der Erdgeschosse (FOK) wird mit max. ± 40cm über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bemessungspunkt hierfür ist der höchste Punkt der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. **Für die Parzellen gelten folgende Straßen als Bezugsstraßen:**  
 Parzellen 1,2 und 3: Kuhberg  
 Parzelle 4 und 5: Waldstraße  
 Parzelle 6 und 7: Neu geplante Straße

- 5.2 Die Gebäudehöhe darf inklusive Dachaufbau maximal folgende Höhe erreichen, bezogen jeweils auf die maximal zulässige FOK lt. oberstehender Aufstellung:

- bei Gebäuden mit Satteldach ≥ 28°Dachneigung: 11,50 m
- bei Gebäuden mit Pult-, Walm- und Zeltedächern sowie Satteldächer unter 28° Dachneigung: 10,50 m
- bei Gebäuden mit Flachdach: 9.00m

Untergeordnete Anlagen dürfen diese Maximalhöhe um höchstens 2,00 m überschreiten, sofern die Grundfläche des Dachaufbaus nicht mehr als 10% der Gebäudegrundfläche beträgt.

- 5.3 Folgende Haustypen und Dachformen sind im Geltungsbereich zulässig:



**Haustyp I:**  
 Dachform: E + D Satteldach  
 Dachneigung: DN 38° - 48°  
 Dachüberstand: mind. 20 bis max. 90cm  
 Wandhöhe: max. 5,00m, talseitig max. 6,00m  
 Kniestock: 0,75m - max. 1,25m bei maximaler Kniestockhöhe nur eine max. Dachneigung von 38°



**Haustyp II:**  
 Dachform: E + 1 Satteldach  
 Dachneigung: DN 15° - 28°  
 Dachüberstand: mind. 20 bis max. 90cm  
 Wandhöhe: max. 6,50m, talseitig max. 7,50m



**Haustyp III:**  
 Dachform: E + 1 Walmy/Zeltedach  
 Dachneigung: DN 10° - 28°  
 Dachüberstand: mind. 20 bis max. 90cm  
 Wandhöhe: max. 6,50m, talseitig max. 7,50m



**Haustyp VI:**  
 Dachform: E + 1 Pultdach  
 Dachneigung: DN 12° - 22°  
 Dachüberstand: mind. 20 bis max. 60cm  
 Wandhöhe: max. 7,00m, talseitig max. 8,00m



**Haustyp V:**  
 Dachform: E + D Flachdach mit 0,5m hoher Attika  
 Gesamthöhe: max. 8,00m, talseitig max. 9,00m

- 5.4 Zulässig sind Dacheindeckungen in roter, brauner, grauer oder schwarzer Farbe. Zulässig ist eine extensive Dachbegrünung, sowie PV-Anlagen. Dachaufbauten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie können ebenfalls mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

### 6. Garagen und Nebenanlagen

- 6.1 Die Fußbodeneberkanten der Erdgeschosse (FOK) von Garagen und Nebenanlagen wird mit maximal 40cm über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bemessungspunkt hierfür ist der höchste Punkt der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks. **Die dazugehörige Straßenfront ist der Festsetzung 5.1 zu entnehmen.**

- 6.2 Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00m über Oberkante Straßenkante der Erschließungsstraße (am Fahrbahnrand) an der Grenze zwischen den Parzellen. Diese Festlegung gilt bis zu einer Grundstückstiefe von 15,00m (gemessen ab Fahrbahnrand) **und bei einer maximalen Länge von 9,00m.** Die Garagen und Nebenanlagen müssen der Höhe des Hauptgebäudes untergeordnet sein.

- 6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, welche direkt anfahrbar sind. Ein Mindestabstand von 5,50m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten. Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche kann nicht als Stellplatz mitgerechnet werden.

- 6.4 In der Dachform und den Überständen sind Carports und Garagen dem Hauptgebäude anzugleichen. Alternativ sind als Dachform für Carports und Garagen extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Balkone oder Dachterrassen auf Carports/Garagen sind möglich, wenn die Garage unter Wahrung der Abstandsflächen und nicht direkt auf der Grenzbebauung gebaut werden.

6.5 Dacheindeckungen aus Metall sollte möglichst vermieden werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit geeigneter Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### 7. Verkehrsflächen

- 7.1 Straßenverkehrsflächen

### 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

- 8.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

- 8.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. 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.

- 8.3 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. Grünordnung, Natur und Landschaft

- 9.1 Auf privater Grünfläche zu pflanzender Baum: Je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar.

- 9.2 Erhalt der bestehenden Gehölzfläche. **Im Zufahrtbereich dürfen Sträucher und Gehölze gefällt werden, um die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten.**

- 9.3 Erhalt von der biotopkartierten bestehenden Streuobstwiese (Biotopteilflächen-Nr.: 6536-0138-002);

#### 9.4 Artenliste

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss	Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel	Populus tremula	Zitterpappel

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

- 9.5 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.

#### 9.6 Externe Ausgleichflächen:

Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan werden externe Ausgleichflächen auf den Flächen von Fl-Nr. 358 Gemarkung Illschwang wie dargestellt zugeordnet. Ökologischer Waldumbau Buchenwälder basenarmer Standorte - mittlere Ausprägung  
 Flächengröße: 4.895m<sup>2</sup>  
 Weiterer Ausgleich findet auf Fl-Nr. 529 Gemarkung Illschwang statt. Umwandlung eines intensiv bewirtschafteten Ackers in einen Buchenwald basenarmer Standorte  
 Flächengröße: 1.080m<sup>2</sup>

### 10. Einfriedungen

- 10.1 Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe der Zäune oder eines Sichtschutzes ist zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu privaten Flächen auf 1.20m begrenzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen.

- 10.2 **Der Bezugspunkt für Geländer oder Mauern ist der natürliche Geländeverlauf.**

- 10.3 Zaunsockel sind unzulässig.

### 11. Gestaltung des Geländes

- 11.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten.

- 11.2 Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

- 11.3 Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßeneberkante darzustellen.

### 12. Entwässerung

- 12.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).

- 12.2 Das Sammeln und Zurückhalten von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück durch unterirdische Zisternen, Rigolen oder ähnliches festgesetzt. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

- 12.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

- 12.3 Es muss mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller und vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen sind wasserdicht oder anderweitig geschützt auszuführen.

- 12.4 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

### 13. Entwässerung in den Kanal

- 13.1 Die Parzellen erhalten einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal.

## C) Hinweise und Empfehlungen

- Grundstücksgrenze mit Vermessungspunkt

- Flurstücksnummer

- Bauparzellenummer mit ca. Grundstücksgröße

- Bestehende Gebäude

- Bestandsgelände, Höhenschichtlinien

- Bestehendes Biotop 6536-0138 Streuobstwiese bei Illschwang

#### Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weilburg zu beantragen ist.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte mit Stand vom 19.04.2023

## D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat mit Anschreiben vom ..... unter Fristsetzung bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. 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.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Illschwang, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Dieter Dehling

#### 7. Ausgefertigt:

Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Illschwang, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Dieter Dehling

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Illschwang, den .....

..... (Siegel)

1. Bürgermeister Dieter Dehling

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den .....

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### "Am Kuhberg II"

### Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang  
 Landkreis Amberg-Weilburg



Vorentwurf: 15.11.2023

Entwurf: 17.04.2024

Endfassung: