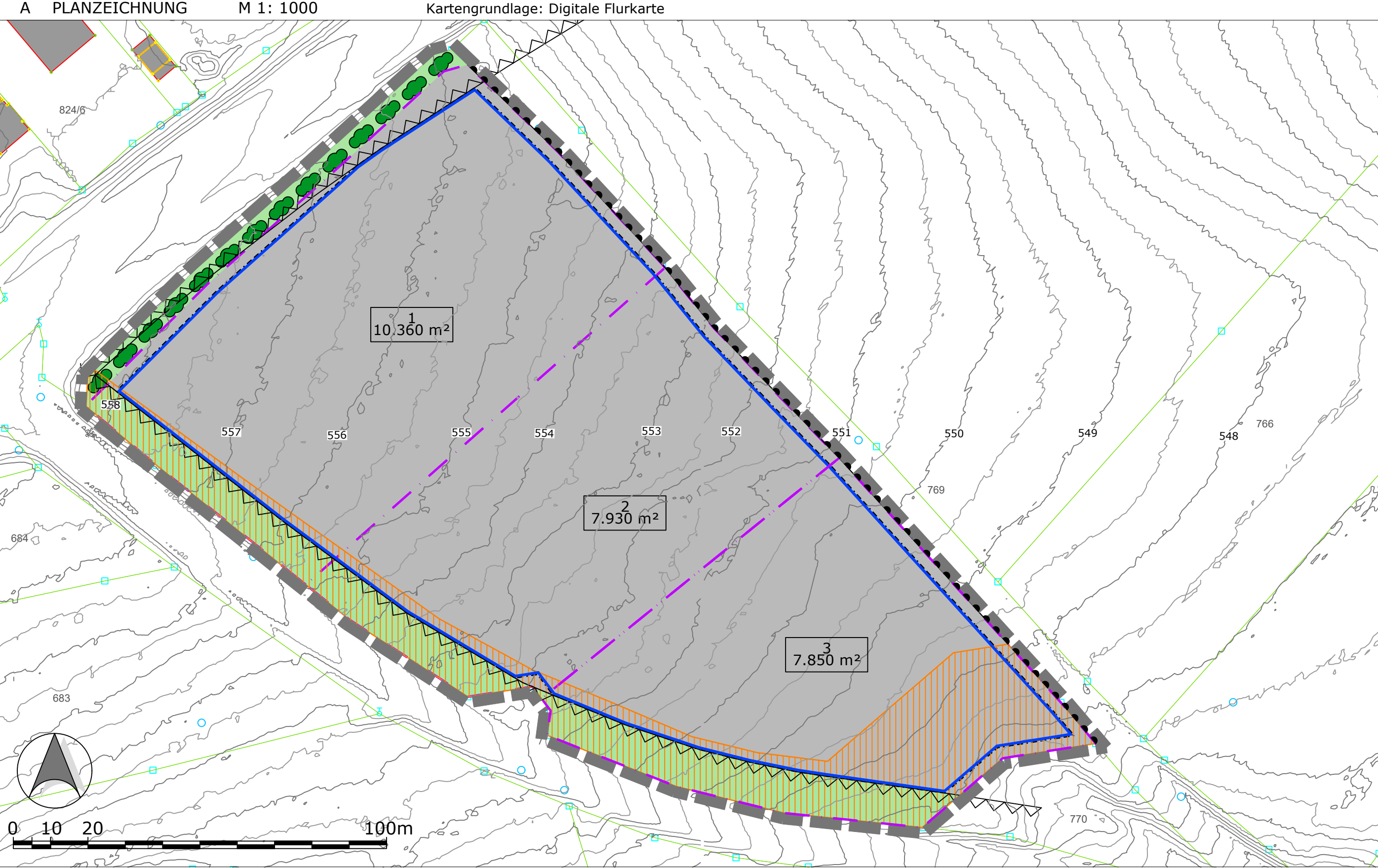




Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Neuöd VI"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Illschwang erlässt gem. § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVNO.

2.2 Es sind keine Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
3.2 Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,60.
3.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

4.4 Flächen, die von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten sind, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (Baumfallbereich bis 30 m ab Waldrand)

5. Baugestaltung

5.1 Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK EG) darf, je nach Bereich, maximal 0,20 m über oder unter folgender Höhen liegen:

Parzelle 1: 559,90 m ü.NN Parzelle 2: 552,80 m ü.NN. Parzelle 3: 548,70 m ü.NN.

5.2 Zulässig sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von maximal 15 m. Unterer Bezugspunkt ist die FOK EG, gemessen in der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

5.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 4,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

5.4 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-25°.

5.5 Mindestens 1/3 der geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Sie dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

Nicht zulässig sind:

- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen,
e) Werbeanlagen oberhalb der Traufe und in der Anbauverbotszone

Das Schriftfeld der Werbe- oder Hinweistafeln darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Es ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 8 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu 8 m über geplantem Gelände zulässig. Die Werbefläche darf max. 5% der jeweiligen Fassadenseite betragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

7.1 Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 23.12.2024, im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Anlagen für die Erschließung sowie Parkierung, können auch außerhalb der durch die Baufenster gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder den Anbauverbotszonen.

7.3 Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.

7.4 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

7.5 Die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 6,50 m über geplantem Gelände begrenzt.

7.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen ist die Errichtung von Solarcarports.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m Oberkante Zaun über der geplanten Geländeoberkante zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

8.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 10 cm ab der Geländeoberkante muss gewährleistet sein.

8.3 Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

8.4 Blickdichte Einfriedungen und Drahtschotterkörbe sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

9. Verkehrsflächen

9.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, ausgenommen Rettungswege

9.2 Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten 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.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die entstehenden Böschungen (max. Böschungswinkel 1:2) sind in das Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Die zugelassenen Maximalwerte der Geländeveränderungen und Stützmauern unterscheiden sich je nach Bereich wie folgt:

Parzelle 1: Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 1,90 m. Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,10 m.

Parzelle 2: Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m. Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,40 m.

Parzelle 3: Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 2,70 m. Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,90 m zulässig.

10.2 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

10.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Grünordnung, Natur und Landschaft

11.1 Eingrünung mit Heckenpflanzung

Herstellung: Bepflanzung mit heimischen Gehölzen in Form einer zweireihigen Hecke mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand innerhalb der Reihe von 1-1,5 m. Es sind mind. 5 verschiedene autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" laut Artenliste "Sträucher" zu verwenden.

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

11.2 Die private Grünfläche ist mit Arten laut Artenliste zu bepflanzen oder alternativ als Rasenfläche anzusehen. Eine Ausbildung als Sickermulde ist zulässig. Die Grünfläche darf je Parzelle für eine Grundstückszufahrt in einer Breite von jeweils maximal 12 m unterbrochen werden.

11.3 Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

11.4 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

11.5 Artenliste:

Großbäume

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Quercus robur (Stiel-Eiche), Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Mittelgroße Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Holz-Äpfel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus communis (Holzbirne), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv,

m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alternativ sind auch alte bewährte Obstbaumsorten als Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang, zulässig.

Sträucher

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

11.6 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypressen oder buntblaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblauig).

11.7 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 der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

11.8 Zum Bauantrags- bzw. Genehmigungs-Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11.9 Ökologische Ausgleichsflächen: Die festgesetzten Maßnahmen werden den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

A1

Herstellung: ...

Pflege: ...

A2

Herstellung: ...

Pflege: ...

12. Artenschutz

12.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Es sind 18 Nisthilfen für Brutvögel (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) sowie 9 Nisthilfen für Fledermäuse im Gemeindegebiet in Bäumen mittlerer Ausprägung anzubringen.

13. Grundwasser, Entwässerung

13.1 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

13.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vorrangig zu versickern. Ein Sickertest ist vor Bauausführung verpflichtend durchzuführen. Wenn keine ausreichende Versickerleistung vorliegt, ist Rückhaltung bzw. Ableitung zulässig. Eine Rückhaltung hat entsprechend der jeweiligen Versiegelung auf der Parzelle sowie entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanals zu erfolgen.

Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

14. Immissionsschutz

14.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (S. 14.2) ausgeschlossen werden.

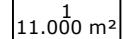
14.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Abschirmung nach oben ist vorzusehen. Als Leuchtmittel sind z. B. LED-Lampen mit warmweißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen:



bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern



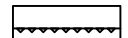
Parzellennummer mit ca. Parzellengröße



Höhenlinien Bestandsgelände (DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung)



Parzellengrenze, vorschlagen



Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand bis 20 m (Staatsstraße) bzw. 15 m (Kreisstraße)

Textliche Hinweise:

- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht zusätzlich ausgeschlossen 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.
- Die aus der sach- und fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Immissionen sind zu dulden.
- Leitungs- und Schutzabstände: Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom 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 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten, in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang, während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 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 Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 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

E BEGRÜNDUNG (siehe Textteil)

F UMWELTBERICHT (siehe Textteil)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Neuöd VI"

Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang
Landkreis Amberg-Weizsach



Vorentwurf: 18.02.2026

Entwurf:

Endfassung:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de

