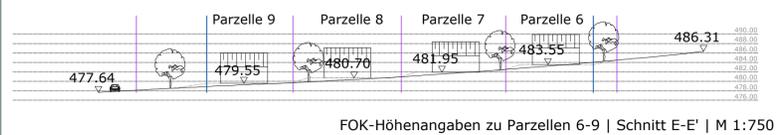
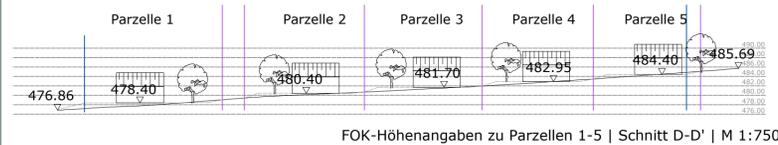
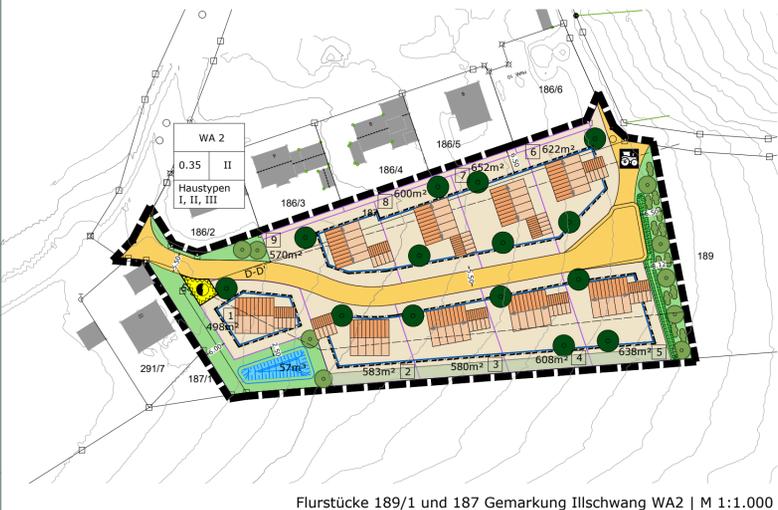
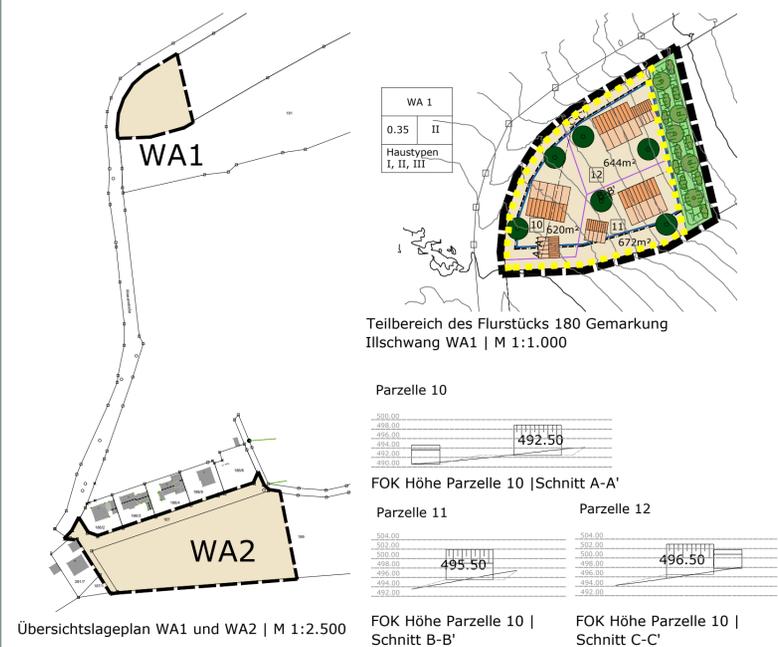


A) Planzeichnung



B) Verbindliche Festsetzungen

1. Grenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO

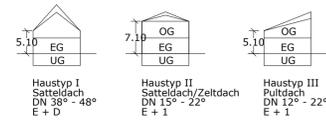
3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,35 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.

II 3.2 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 errichtet werden.

3.3 Bei dem Haustyp I ist eine Wandhöhe (hangseitig) an der Traufseite mit maximal 5.10m zulässig.

3.4 Bei dem Haustyp II ist eine Wandhöhe (hangseitig) an der Traufseite mit maximal 7.10m zulässig. Bei Ausführung eines Pultdaches darf die Wandhöhe (hangseitig) bei Haustyp III nur 5.10m betragen.



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

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

5. Baugestaltung

5.1 Die Fußbodenebenen der Erdgeschosse (FOK) ist für die Parzellen 1-9 festgelegt worden und bezieht sich auf die Normalhöhennull. Von den folgenden Höhen darf die FOK des Erdgeschosses maximal +/- 40 cm abweichen

Parzelle 1: 478.40 ü.NN	Parzelle 2: 480.40 ü.NN
Parzelle 3: 481.70 ü.NN	Parzelle 4: 482.95 ü.NN
Parzelle 5: 484.40 ü.NN	Parzelle 6: 483.55 ü.NN
Parzelle 7: 481.95 ü.NN	Parzelle 8: 480.70 ü.NN
Parzelle 9: 479.55 ü.NN	Parzelle 10: 492.50 ü.NN
Parzelle 11: 495.50 ü.NN	Parzelle 12: 496.50 ü.NN

5.2 Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° zur Plandarstellung ist möglich.

5.3 Haustypen: In den Parzellen 1-12 dürfen alle drei Haustypen realisiert werden.

5.4 Bei Haustyp I sind Satteldächer mit Neigungen von 38° - 48° zulässig.

5.5 Bei dem Haustyp II sind Satteldächer und Zeltedächer mit Neigungen von 15° - 22° zulässig, bei Haustyp III Pultdächer mit einer Neigung von 12° - 22° zulässig.

6. Garagen und Nebenanlagen

6.1 Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 3m nicht überschreiten.

6.2 Wenn sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze befindet, ist eine Wandhöhe (hangseitig) von maximal 4.50m zulässig.

6.3 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Flächen vor Garagen können hierzu miteingerechnet werden.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

7.2 Landwirtschaftlicher Weg

7.3 Einfahrtbereich, Errichtung der Zufahrt zur Parzelle mit einer Maximalbreite von 6 m ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig.

8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

8.1 Fläche für die Transformatorstation zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung

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

8.3 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.

8.4 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

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 Ausformung einer Mulde, um anfallendes Hangwasser zu sammeln

9.3 3.5 m breiter Grünstreifen; Zum Abfang von eventuell anfallendem Hangwassers. Bepflanzung mit 2-reihiger Strauchreihe lt. Artenliste

9.4 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzender Baum. Baumart ist aus der Artenliste von Punkt 9.7 zu wählen

9.5 Auf öffentlicher Grünfläche zu pflanzende Hecke; Hecke bestehend aus 2-reihigen Sträuchern mit Arten aus der Artenliste (siehe Punkt 9.9)

9.6 Auf privater Grünfläche zu pflanzende Hecke; Hecke bestehend aus 2-reihigen Sträuchern mit Arten aus der Artenliste (siehe Punkt 9.9)

9.7 Auf privater Grünfläche zu pflanzender Baum; Je 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Lage auf dem Grundstück frei wählbar

9.8 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und ja nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

9.9 Artenliste (Gebietsheimische Gehölze Gebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb)
 Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Tilia cordata (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, Eunonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Ribes uva-crispa, Rosa canina, Rosa dumalis, Rubus caesius, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa
 Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Bei der Begrünung der östlichen Grünfläche bei WA1 und WA2 ist autochthones Saatgut zu verwenden.

9.10 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.

10. Einfriedungen

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

10.2 Zaunsockel sind unzulässig.

11. Gestaltung des Geländes

11.1 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenebene 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.

11.2 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichem Lauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die mittlere Verkehrsflächenanschnittshöhe zulässig (siehe den beiden Schnitten).

12. Oberflächenwasser

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

12.3 Anzulegendes Regenrückhaltebecken. Das anfallende Regenwasser aus den Parzellen 1-9 und der öffentlichen Erschließungsstraße wird hier gesammelt und angestaut, um es gedrosselt in den bestehenden Kanal einzuleiten. Das Einstauvolumen beträgt 100m³.

12.4 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.

13. Entwässerung in den Kanal

13.1 Die Parzellen 1- 9 erhalten einen Anschluss in das neu anzulegende Regenrückhaltebecken, welches das Regenwasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einleitet.

Umgrenzung für Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. In diesem Fall betrifft es die Regenwasserentwässerung auf den Parzellen 10-12. Hier hat die Entwässerung mit Hilfe von privaten Rückhaltungen zu erfolgen. Die Gemeinde plant den Bau eines zusätzlichen Regenwasserkanals. Sobald dieser fertiggestellt wird, erhalten die Parzellen 10-12 einen Anschluss an diesen Regenwasserkanal.

14. Sonstige Planzeichen

14.1 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkt

bestehende Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurstücksnummer

bestehende Ortsstraße

Höhenlinien Bestandsgelände; Intervall: 1m

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Parzellennummer mit ca. Grundstücksgröße

vorgeschlagene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

Schnittlinie für FOK-Angaben

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: Dezember 2020

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2021 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 b BauGB in Illschwang beschlossen.

2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 21.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.08.2021 bis 24.09.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf in der Fassung vom 21.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 24.09.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Illschwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.11.2021 beschlossen.

Illschwang, den

1. Bürgermeister Dieter Dehling (Siegel)

5. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil mit 33 Seiten. Ausgefertigt:

Illschwang, den

1. Bürgermeister Dieter Dehling (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich 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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Am Fichtelberg"

Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang
 Landkreis Amberg-Weizsach



Entwurf: 21.07.2021
 Endfassung: 17.11.2021

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