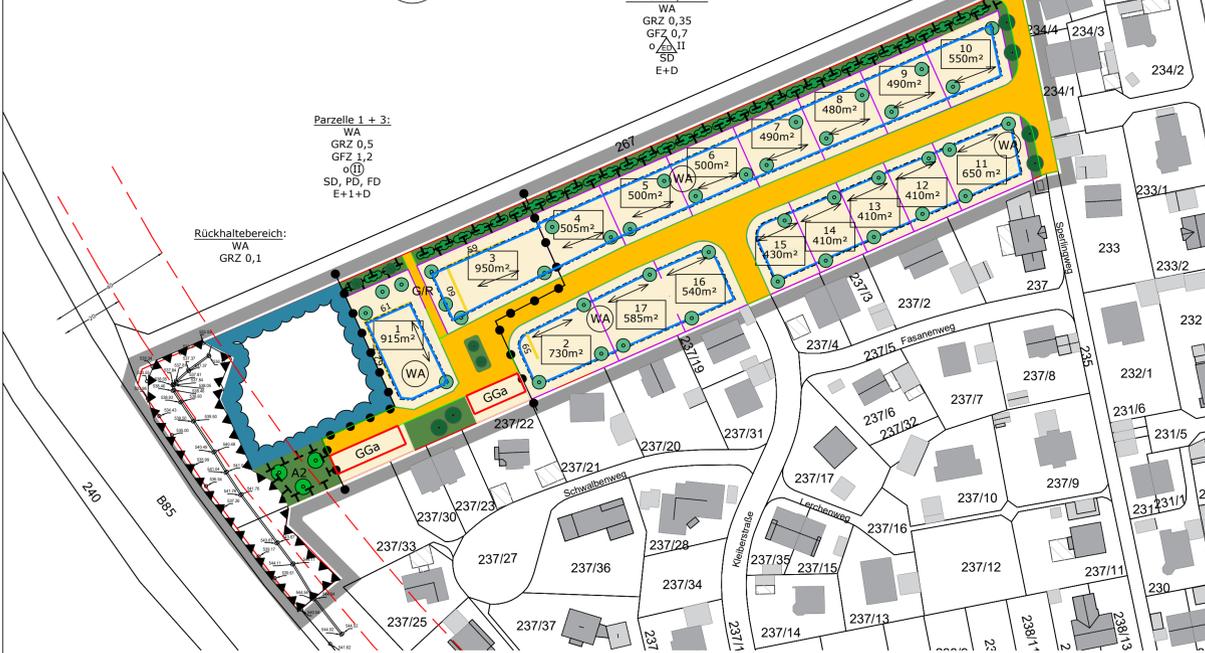


A) Planzeichnung, M 1: 1000



B) Verbindliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO
Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,1 2.1 Für die Parzellen 1 und 3 wird als maximal zulässige Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt, für die Parzellen 2 und 4-17 0,35.

GFZ 1,2 2.2 Die maximale zulässige Geschosflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt für die Parzellen 1 und 3 mit 1,2.

II 2.3 Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.3 Für die Parzellen 2 und 4-17 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.4 Es gelten die Abstandsflächen lt. BayBO.

4. Baugestaltung Hauptgebäude

4.1 Fertige Fußbodenoberkante
Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt.

Bemessungspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes in der Mitte der Fahrbahn.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Bautypen
Zulässig sind folgende Bautypen:
Für die Parzellen 2 und 4-17:
E Erdgeschoss
E+D Erdgeschoss mit Dachgeschoss
E+1 Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss

Für die Parzellen 1 und 3:
E+1+D Erdgeschoss und ein weiteres Geschoss mit Dachgeschoss

4.3 Gebäude- beziehungsweise Wandhöhen
Folgende Maximalhöhen sind nicht zu überschreiten:
Parzelle 1 und 3: 12,50 m Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die festgesetzte FOK (siehe 4.1).

Parzelle 2 und 4-17:
a) bei Ausführung E 5,50 m Wandhöhe
b) bei Ausführung E+D 5,00 m Wandhöhe
c) bei Ausführung E+1 6,50 m Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.4 Dachformen
a) bei Ausführung E (max. Wandhöhe 5,50 m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung zulässig
b) bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00 m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig
c) bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50 m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung zulässig
d) bei Ausführung E+1+D (max. Gebäudehöhe 12,50 m) Satteldächer, Dachneigung von 25° bis 45° zulässig
Pultdächer, Dachneigung 15 bis 22°, mit Begrünung

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis maximal 30 cm möglich.

4.5 Dachdeckung
Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldachendeckungen sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flachdächer sind zugelassen.

4.6 Solaranlagen
Die Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zwingend festgesetzt.
Photovoltaikanlagen müssen mit einer Mindestleistung von 5 kWp auf der Dachfläche installiert werden. Alternativ sind Kombinationen aus beiden Systemen (PV-T) oder ausschließlich Solarthermieanlagen mit vergleichbarer Leistung gestattet.

4.7 Dachaufbauten
a) Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Frontfläche von 6,00 m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche zulässig. Bei der Dachfläche ändert es sich um die parallel zur Traufflinie verlaufende Wandfläche. Gemessen wird die Fläche mit dem Außenmaß der Gaube und der Höhe zwischen Schnittpunkt Hauptgebäudedach und Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut der Gaube.
b) Zwerggiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

4.8 Hauptfirstrichtungen
Die Hauptfirstrichtung soll grundsätzlich, parallel zur Straße ausgerichtet sein. Eine Drehung von 90 Grad, so dass die Häuser giebelständig zur Straße stehen, ist ebenfalls zulässig.

4.9 Fassaden
Die Gebäudefassaden sind zur Einbindung in das Ortsbild mit einer Putzfassade zu versehen. Verschalungen mit Holz als gestaltendes Element sind bis zu 30% der Fassadenfläche zulässig. Ebenso zulässig ist eine vollflächige Verkleidung der Fassade mit Fassadenplatten aus Faserzement.

4.10 Anzahl der Wohneinheiten
Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen beträgt für Parzellen 2 sowie 4-17 max. 2 Wohnung je Einzelhaus.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO

5.1 Wandhöhen
Die Wandhöhen an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

5.2 Dachform/-neigung
Die Dachform und -neigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich sind Pultdächer bis max. 5° Dachneigung und Flachdächer (begrünt) unabhängig von der Form des Hauptgebäudedaches zulässig.

5.3 Lage: Garagen und offene Garagen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garage und öffentlicher

Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Stellplätze dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (z.B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasterungen, wassergebundene Decken, Schotterdecken oder Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen), sofern eine Vollversiegelung nicht aus anderweitigen gesetzlichen Grundlagen zwingend erforderlich ist.

5.5 Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Je Wohneinheit sind jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Überdeckte Stellplätze können hierfür ebenfalls angerechnet werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

5.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen sowie Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

5.7 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

5.8 Gemeinschaftsgaragen

6. Beleuchtung der Außenanlagen

6.1 Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.

6.2 Für die Außenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

7.2 Als Einfriedung sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabelrostzäune innerhalb der Baugrenze als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

7.3 Zaunsockel sind ausschließlich entlang der Straße mit einer Höhe von max. 20 cm zulässig. In den anderen Bereichen sind Zaunsockel ausgeschlossen und zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

8. Verkehrsflächen

8.1 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mind. 4 m.

G/R Geh- und Radweg

9. Gestaltung des Geländes

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.

9.2 Den Unterlagen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren ist ein Geländewahl mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

9.3 Stützmauern aus Beton oder Steinen sowie Trockenmauern bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig. Die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

10. Versiegelung

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 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 entgegen stehen.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:
Allgemein gilt: Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig. Eine Beschreibung der Einzelmaßnahmen sind im Umweltbericht aufzuführen.

A1 Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen
Herstellung: Der nördliche Rand des Geltungsbereiches ist in den als Maßnahmen mit dargeheilten Bereichen sind mit heimischen Sträuchern zu versehen. Dabei sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 "Schwäbische und Fränkische Alb" lt. Artenliste zu verwenden.
Pflege: Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern.

A2 Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung
Herstellung: Anlage einer Streuobstwiese in der als A2 dargestellten Fläche, je 100 m² mind. 1 heimischer Laubbaum als lokale/regionale Sorte. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.
Ein Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizbach, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang. Fachgerechte Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege (s. Umweltbericht).

11.4 Je angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum mind. 2. Ordnung zu pflanzen. Der Standort ist nicht verbindlich vorgeschrieben. Jedoch muss die Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen sowie die Zahl erhalten bleiben. 1 Baum ist verbindlich zwischen Gebäude und Erschließungsstraße zur Eingrünung anzuordnen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste.

11.5 Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind anzuzäun oder 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" sind nicht zulässig.

11.6 Artenliste: (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizbach, LRA Amberg-Weizbach)
Großbäume (Bäume 1. Ordnung):
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Pyrus-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Ulmus glabra Bergulme

Mittlere Große 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 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, Euconymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa

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

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

11.8 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.

11.9 Oberboden: Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen und wieder zu verschütten (Verweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung).

12.2 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).

12.3 Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. 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.

12.4 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Bundesstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

14. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

14.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahmen informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

14.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Befpflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und Stielwurzel 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.

14.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Befpflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Befpflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufstufungen.

15. Emissions-/Immissionsschutz, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

15.1 Der Bauleitplanung liegt eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Stand vom 22.08.2023 bei. Diese ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung können schädliche Immissionen im Untersuchungsbereich ausgeschlossen werden, sofern Folgendes beachtet wird:

15.2 Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen aus der am Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 85, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten, wird eine aktive Schallschutzmaßnahme in lückenlosem Anschluss, als Verlängerung des bestehenden Walles nach Norden, zum Regenrückhaltebecken nach Osten abknickend mit einer Höhe von bis zu 4,5 Meter über Gelände errichtet.

15.3 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 eingehalten sind (Grundrissorientierung).

15.4 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schallämm-Maß R w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumbarten ergibt. Fenster, die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubgänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

15.5 Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannte Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

15.6 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8444-1/2023-AS, vom 22.08.2023, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

15.7 Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.

16. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 BayDSchG)

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

Schalltechnische Untersuchung
Ingenieurbüro Kottermair GmbH
51 Seiten, 15.05.2023

Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizbach
Landratsamt Amberg-Weizbach, Gartenbau
1 Seite

C) Hinweise/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Parzellennummer mit ca. Parzellengröße

20m ab Fahrbandrand: Anbauverbot entlang Bundesstraße, §9 FStRg

20-40m: Zustimmung für bauliche Nutzung erforderlich, §9 FStRg

In direkter Umgebung wird weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben. Auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nach der guten landwirtschaftlichen Praxis können Immissionen entstehen. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaften hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

D. Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan 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 Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan 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 Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der vom Gemeinderat am gebilligten 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 Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der vom Gemeinderat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Edelsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Edelsfeld, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

7. Ausgefertigt

Edelsfeld, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 wird hingewiesen.

Edelsfeld, den

1. Bürgermeister Hans-Jürgen Strehl

Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Verortung Geltungsbereich, maßstabslos

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nordwestlicher Ortsrand

Gemeinde Edelsfeld
Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld
Landkreis Amberg-Weizbach

Vorentwurf: 05.03.2024
Entwurf:
Einfassung:

Partnerschaft mbB
Dollesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)961/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de