

A Planzeichen als Festsetzung
I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Urbanes Gebiet (keine Ausnahme gem. § 6a, Abs. 3 BauNVO zulässig)
- Fläche für den Gemeinbedarf > Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung
- Fläche für den Gemeinbedarf > Zweckbestimmung Kindergarten
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ = 0,8)
- GFZ Geschossflächenzahl (GFZ = 2,4) * UG
- Maximale Höhe der Oberkante einer baulichen Anlage ü. NN
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung
- maximale Höhe der Vollgeschosse

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (bezogen nur auf oberirdische Gebäude)
- Baumlinie (bezogen nur auf oberirdische Gebäude)

3. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- > Fußweg
- > Fuß- und Radweg
- > Marktplatz
- barrierefreie Bushaltestelle
- Parkplatz öffentlich
- Parkplatz privat
- unterirdische Tiefgarage

4. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- > Zweckbestimmung Parkanlage
- private Grünfläche (zulässig sind technische Einrichtungen der Tiefgaragen)
- Waldspielplatz

5. Flächen für die Wasserwirtschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- DEA Druckerhöhungsanlage

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Baum (zu erhaltender Bestand)
- Baum (Neupflanzung)
- Hecke (zu erhaltender Bestand)

B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemessung
- Höhenlinien Bestand
- Sichdreieck
- geplante Höhen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WH max. ab OK Gelände
max. Anzahl Geschosse	Dachform
GRZ	GFZ



C Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 233, 29914 (TF), 29919 (TF), 29917 und 29938, Gemarkung Ebermannsdorf, sowie als externe Ausgleichsflächen die Flurnummern 196 (TF), 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf und 31, Gemarkung Au.

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:
 Planfläche Gemeinbedarf
 EG: Rathaus, Kindergarten
 OG: Rathaus, Kindergarten
 DG: Rathaus

Planfläche Süd-Ost

UG: Einzelhandel, Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Urbanen Gebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNVO)
 EG (Ebene bezogen auf Dorfplatz-Rathausplatz): Einzelhandel, Laden, Büro, Praxis, Wohnen, Bank, Café, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 OG (1.-2.) Wohnen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Die Nutzungen, nach § 6 a Abs. 3 ausnahmsweise zulässig (=Vergütungsstätten, Tankstellen), sind ausgeschlossen.

Planfläche Nord-West

UG: Einzelhandel, Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Urbanen Gebiet dienen, Nebenanlagen (§14 BauNVO)
 EG (Ebene bezogen auf Dorfplatz-Rathausplatz): Einzelhandel, Laden, Büro, Praxis, Wohnen, Bank, Café, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 OG (1.-2.) Wohnen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Die Nutzungen, nach § 6 a Abs. 3 ausnahmsweise zulässig (=Vergütungsstätten, Tankstellen), sind ausgeschlossen.
 Die Verkaufsfäche für Einzelhandelsprojekte wird insgesamt auf 800 m² je Ladeneinheit begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das Baugelände wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann in den Planflächen Süd-Ost und Nord-West durch die Ausgleichsfläche des Bürgerparks bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für das Baugelände wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (gemäß § 21a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das Baugelände wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max) gemäß Planentwurf festgesetzt.

2.3.1 Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppentürme, Erdhaltungen) um maximal 2,0 m auf höchstens 10% des jeweiligen Hauses überschritten werden. Kannes sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.4 Dächer und Fassaden

Als Dachformen sind ausschließlich zugelassen:
 Satteldach bis 15°
 Pultdach 10°
 Metallächer sind nur mit Beschichtung zugelassen, um Metallabträge über Niederschlagswasser in Gewässer zu vermeiden.
 Die Fassaden sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen/Stützmauern

Aufgrund der Geländestellung sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Planbereich zulässig. Geländeveränderungen sind max. bis FOK EG zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländesprünge bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Böschungen sind in einer Neigung von 1:1,5 herzustellen.

4. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Lage des zweiseitig festgesetzten, befestigten Fußwegs innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann abgewichen werden.

5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünanlagen sind Einrichtungen zur Wasserrückhaltung und Wasserversickerung zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)
 Von den in der Planzeichnung eintragsmäßig festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden.
 Sämtliche Pflanzungen sind im Winter, zu pflügen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind anreichlich zu ersetzen.

6.2 Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind darauf zu erhalten, zu pflügen und vor Zerstörung zu schützen. Abgestorbene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Bäume im bestehenden Waldspielplatz sollen, soweit sie nicht stören und standort sicher, erhalten werden.

7. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i.S. § 16 Abs. 3 BauGB
 (§ 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem Baugelände werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugewandt:
 Die Ausgleich erfolgt auf den extern platzierten Flurstücken 196 (TF) und 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf, sowie 31, Gemarkung Au. Es erfolgt die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Wald, Heckenstreifen und Eichenwäldchen, sowie die Pflanzung von Obstgehölzen.
 Alle Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollzugsfähig hergestellt.

8. Lärmschutz

Gastronomiebetriebe mit Nachtbetrieb sind unzulässig. Die Befehlung eines Einkaufsmarktes ist auf die Tagzeit (08:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 61 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen (Art. 61 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 2 BayBO)

1.1. Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen
 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baumlinien errichtet werden. Bewegliche Werbeobjekte (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Schönheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Beschränkung, Durchfahrtschönheit).

1.1.1. Leuchte- und Ausleuchtung

Anlagen mit weiß strahlendem, wechselndem, bewegtem, pulsierendem oder grafem (Lichtstabe & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Lichts- und Laserstrahlen sind unzulässig. Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten, oder eine Werbebotschaft akustisch ertönen lassen, sind unzulässig.

1.1.2. Fahnenmasten und Werbepläne

Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7,0 m zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepläne sind unzulässig.

1.1.3. Fremdwerbung

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

1.2. Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudewandflächen

Für Werbeanlagen an Gebäudewandflächen sind Ausrichtungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufkante und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
 Werbeanlagen, die die architektonische Gliederung eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.
 Fenster- und Schaufensterbalken mit einem Beleuchtungsmaß über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.

2. Stellplätze im Urbanen Gebiet

2.1. Anzahl zulässiger Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)
 Die in Plan dargestellte Anzahl der Stellplätze für die jeweiligen Parkplätze ist nicht bindend. Die jeweilige Stellplatzanzahl soll nach der GdBStV ermittelt werden.
 Im Urbanen Gebiet kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GdBStV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschaftliche oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine geeignete Anreicherung ist bei zeitlich gestaffelter Mehrfachnutzung zulässig.

III. Hinweise

1. Freiflächengestaltungen

Zu jedem Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100, 1:200 mit Angaben zu Geländeveränderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

2. Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der genehmigten Gemeinde Ebermannsdorf, Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

3. Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner geraden Dicke abzubauen und in geeigneter Weise zu entsorgen, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 19195 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Denkmalschutz

Zu Tage liegende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1-2 DSchG.
Art. 6 Abs. 1 DSchG:
 Bei Bodendenkmälern auf dem Gelände, ist verpflichtet, die untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 behält die Wirkung, wenn der Fund an den Arbeiter, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 6 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortführung der Arbeiten gestattet.

5. Lärmschutz

Passiver Schallschutz:
 Schutzbedürftige Freie- und Außenwände, die in der reibenden Abbildung 1 "grün" gekennzeichneten Fassadenbereiche enthalten, sind durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen zu absichern, dass der täglicher 8:00 bis 22:00 Uhr getragene Immissionspegelwert der 16. BinschV für ein Urbanes Gebiet (GIVM) Tag = 64 (dB) eingehalten ist. Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den gekennzeichneten Fassaden bzw. Bereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbalkone (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schall den Außenbalkonen gegenüber sind.
 Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schallsäume zu Sicherstellung ausreichend niedriger Immissionspegel mit Lärmschutzmaßnahmen, schallgedämmten, akustischen Belüftungslösungen auszustatten. Dieser Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

6. Offentl. Straßen

Im Bereich der Zufahrten sind die erforderlichen Schutzeinrichtungen für die Anfahrtsrichtung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen und Einrichtungen dauerhaft freizuhalten. Insbesondere bei der Pflanzung von Gehölzen und deren späterer Pflege sind die Schutzeinrichtungen zu beachten. Dabei ist sowohl der Verkehr auf der Kreisstraße als auch auf dem Geh- und Radweg zu berücksichtigen.
 Die Erweiterung des Straßennetzes darf durch das Bauverhalten nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Einlassungsanlagen nicht zugeleitet werden.
 Ein Entschädlungsanspruch gegen den Straßenbausträger der Kreisstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.



Verfahren

1. Änderungsbeschluss (§ 2 BauGB)
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Öffentliche Auslegung und Beteiligung TOB gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
7. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
 Die Einlegung der Genehmigung wurde am ortsblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Ebermannsdorf, den
 Gemeindevorstand: Erster Bürgermeister Erich Meidinger



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
 Datum: 11.09.2024

Neue Mitte Ebermannsdorf

Vorhaben: "Neue Mitte Ebermannsdorf" Bebauungsplan

Ort: Rathausplatz 1 und 1a, 92263 Ebermannsdorf Gemarkung Ebermannsdorf, Flur-Nr.: 293

Bauherr: GEMEINDE EBERMANNSDORF
 Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf
 Tel. 09624/9203-0 / Fax. 09624/9203-25
 verfr. durch 1. Bürgermeister Herrn Erich Meidinger

Bearbeiter: architekten brummer und retzer gmbh
 92224 amberg
 Kirchwegstrasse 11
 fon 09624/4909-0
 fax 09624/4909-20
 arch@arch-br.de