

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

---

## NEUE MITTE EBERMANNSDORF



**Gemeinde Ebermannsdorf**

Landkreis Amberg-Weizsach

**Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Lärmschutz</b> .....	<b>4</b>
<b>B Textliche Festsetzung, Ergänzung</b> .....	<b>4</b>

### **Anlagen:**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan M 1: 1000

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht**

Der bisher gültige Bebauungsplan der Neuen Mitte in Ebermannsdorf soll geändert und überarbeitet werden, um die Planungen für das Gebiet nord-westlich, sowie süd-östlich des Rathausplatzes anzupassen. Die Planung beinhaltet neben einem Geh- und Radweg entlang der Neuen Mitte auch eine barrierefreie Bushaltestelle, sowie zwei Flächen für Bebauung im urbanen Gebiet, welche dazu beitragen sollen, das gesamte Planungsgebiet zu einer Einheit zu entwickeln.

Gemäß Art. 3 BayNatSchG ist ein Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan notwendig, worin die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen sind.

### **2 Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Gelände der Grundschule, des Kindergartens und Wohnbebauung, dahinter Bergstraße mit angrenzendem Wald

Im Osten: Pferdekoppel mit Reitplatz und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern

Im Süden: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Hauptstraße

Im Westen: Hauptstraße und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur-Nummer:

293, 299/14 (TF), 299/16 (TF), 299/17, 299/38, Gemarkung Ebermannsdorf. Externe Kompensationsflächen: Flur-Nummer 33, Gmkg. Au sowie 196 (TF) und 197 (TF), Gmkg. Ebermannsdorf.

Größe:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne externe Ausgleichsflächen) umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Die in ein Urbanes Gebiet (MU) umgewidmeten Flächen umfassen rund 13.800 m<sup>2</sup>. Davon entfallen unter anderem ca. 1.230 m<sup>2</sup> auf die neue Gemeinbedarfsfläche (Rathaus mit Kindergarten), ca. 6.500 m<sup>2</sup> auf zwei Planflächen und eine öffentliche Platzfläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup> als wesentliche Planungsinhalte. Etwa 6.200 m<sup>2</sup> im Bereich der ehemaligen Waldfläche werden als Waldspielplatz gestaltet. Insgesamt entfallen im Geltungsbereich rund 4.100 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen incl. Fuß- und Radwege sowie Parkplätze. Es sollen rund 865 Meter neue Fuß- und Radwegeverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten entstehen. Ca. 2.500 m<sup>2</sup> sind für die Nutzung als Parkplatz vorgesehen. Kompensationsmaßnahmen wurden vollständig auf externen Flächen durchgeführt und im vorherigen Bebauungsplan genauer erläutert.

### **3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Hauptverkehrsanbindung des geplanten Baugebiets ist über eine Zufahrt zur „Hauptstraße“ bzw. AS23 gewährleistet. Diese führt aus Nordwesten kommend in Richtung Südosten zentral durch den Siedlungsbereich von Ebermannsdorf. Sie stellt auch die Hauptanbindung Ebermannsdorfs in Richtung Nordwesten über die „Vilstalstraße“ bzw. St 2165 nach Amberg und zur Anschlussstelle der Autobahn A6 dar. In westlicher Richtung, etwa 3 km vom Ortsbereich entfernt, bindet die AS23 an die Bundesstraße B85 und wiederum an die A6 an. Als bauliche Maßnahme an der Hauptstraße ist ein durchgängiger Fuß- und Radweg ab Einmündung der Bergstraße bis hin zum bestehenden Gehweg auf der Seite des Planungsgebiets vorgesehen.

Eine innere Erschließung erfolgt durch befestigte Plätze und Umfahrten um die Gebäude. Durch ein Fußwegenetz in der neu zu gestaltenden Grünfläche werden die bestehenden Verbindungen entlang der Straßen vor allem in Richtung Osten ergänzt und attraktiv gestaltet. Damit wird die Verbindung aller Ortsteile mit der „Neuen Mitte“ gestärkt. Bezüglich des ÖPNV wird die nördlich der Hauptstraße gelegene Haltestelle in die Neue Mitte verlegt, und baulich aufgewertet. Es erfolgt eine barrierefreie Ausgestaltung. Die Haltestelle wird zukünftig eine stärkere Bedeutung für den innerörtlichen Nahverkehr bekommen, da sie die Möglichkeit bietet, vom unteren Dorf mit dem Bus in die Neue Mitte zu fahren.

Bei der Haltestelle südlich der Hauptstraße, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist aufgrund gesetzlicher Vorschriften ein barrierefreier Ausbau bis spätestens 01.01.2022 ebenfalls sichergestellt. Dieser ist bereits vollständig erfolgt.

### **3.2 Wasserversorgung**

Das Urbane Gebiet wird an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebiets an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

### **3.3 Abwasser**

Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet. Bei Bauvorhaben müssen vor Beginn der Nutzung an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Ableitung von Oberflächenwasser auf Straßengrund ist nicht zulässig. Niederschlagswässer aus vollversiegelten Flächen müssen weitgehendst zurückgehalten werden (sammeln, versickern, Zisterne). Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Wasser von Parkplätzen die direkt an eine Grünfläche angrenzen, können weitgehendst in dieser breitflächig versickert bzw. über die Vegetation verdunstet werden. PKW-Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Überläufe aus diesem Bereich werden dem Mischwasserkanal zugeleitet. Es wird allen Bauherrn empfohlen, das Regenwasser von Dächern mit unbedenklichem Dacheindeckungsmaterial in Zisternen zu sammeln und für die entsprechenden Nutzungen wieder zu verwenden.

### **3.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Sollte durch ein vorgezogenes Bauvorhaben, das vor Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden soll, die Bereitstellung eines provisorischen Stromanschlusses notwendig werden, so sind die dadurch entstehenden Mehrkosten durch den Verursacher (Bauherrn) zu tragen.

Art. 44a BayBo wird angewendet. Abs. 4 wird unter der Maßgabe angewendet, dass es sich um eine Mussvorschrift unabhängig vom Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags handelt.

### **3.5 Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Amberg-Weizsach zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

## **4 Lärmschutz**

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben, von der keine nennenswerte Lärmbelastung zu erwarten ist. Durch die Lage am nordwestlichen Ortsrand von Ebermannsdorf ist jedoch eine gewisse Vorbelastung durch die in ca. 300 Metern Entfernung verlaufende Bundesautobahn A6 zu erwarten. Außerdem liegt das Planungsgebiet an der Haupteinfahrtsstraße (AS 23) des Ortsbereichs von Ebermannsdorf, was ebenfalls eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen bedingt.