



Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Sulzbach

Schulstraße 8

92263 Ebermannsdorf

Vertreten durch

Erich Meidinger, Erster Bürgermeister

09624 92030

www.ebermannsdorf.de

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet Raststätte,
Tanken & Rasten, Verkauf Schafhof III (Ost)
1. Änderung als Neufassung

Textliche Festsetzungen (Teil B) und Hinweise (Teil C)

Vorentwurf Stand 10.09.2024

Planverfasser Bebauungsplan:

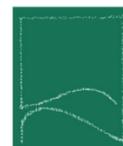


Werner-von-Siemens-Str. 34, 92224 Amberg
92224 Amberg
Telefon 09621 7731-0
amberg@lindschulte.de ■ www.lindschulte.de

Planverfasser Grünordnung:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
GRÜNORDNUNGSPLANUNG
BAULEITPLANUNG



Dolesstr. 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 09661 10470
info@neidl.de ■ www.neidl.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A Planzeichnung.....	4
B Textliche Festsetzungen	4
Allgemeines und Einleitung	4
1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	5
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	5
2.3 Vollgeschosse	6
2.4 Dächer.....	6
2.5 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	7
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.1 Bauweise.....	8
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.....	8
4.1 Bauverbotszone	8
4.2 Baubeschränkungszone.....	8
4.3 Sichtflächen.....	9
5 Verkehrsflächen.....	9
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	9
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
6 Stellplätze und Garagen.....	9
6.1 Allgemeines	9
6.2 Dächer.....	9
6.3 Bodenversiegelung	9
7 Örtliche Bauvorschriften.....	10
7.1 Werbeanlagen.....	10
7.2 Geländegestaltung, Bodenversiegelung, Schottergärten und Kiesflächen.....	10
7.3 Einfriedungen	11
7.4 Abstandsflächen.....	11
7.5 Freileitungen und Leitungsrecht	11
7.6 Ver- und Entsorgung.....	11
8 Immissionen / Emissionen.....	12
9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich	12

C	Textliche Hinweise	13
1	Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen.....	13
2	Bodenschutz.....	13
3	Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet	13
4	Denkmalschutz und Bodendenkmäler.....	13
5	Beleuchtung	13
6	Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben	14
7	Land- und Forstwirtschaft.....	14
8	Emissionen	14
9	Brandschutz.....	14

A PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan M 1 : 2.000, Stand: 10.09.2024

Übersichtslageplan M 1 : 10.000, Stand: 10.09.2024

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

Dieser Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplans (Planzeichnung Teil A).

Die Grundlagen für die Planung sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz Nord (06)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf (FNP)
- Ortsrecht der Gemeinde Ebermannsdorf

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Gemeindeverwaltung Ebermannsdorf eingesehen werden.

Allgemeines und Einleitung

Die Gemeinde Ebermannsdorf hat im Jahr 2015 für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan mit Stand 23.02.2015 ist seit dem 04.11.2015 rechtskräftig.

Mit dieser Änderungsplanung wird insbesondere das Industriegebiet zu Lasten des Gewerbegebietes um ca. 2,6 ha vergrößert.

Diese Änderungsplanung wird als Neufassung des Bebauungsplanes erstellt und ersetzt damit die ursprüngliche Fassung vom 23.02.2015. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich in ein Gewerbegebiet, ein Industriegebiet und ein Sondergebiet „Raststätte , Tanken & Rasten, Verkauf“. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten und des Maßes der Nutzung sind nach der Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Ausschlüsse (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Für alle Flächen gilt:

Sex-, oder Erotikshops, Bordelle sowie sonstige Betriebe aus der Erotikbranche sind nicht zugelassen.

Folgende Betriebe sind ebenfalls ausgeschlossen:

Ausgeschlossen werden Krematorien, Betriebe der Abfallverwertung, Tierverwertung, Schlachthof, Schrotthandel und -verwertung, kerntechnische Anlagen, Betriebe der chemischen Großindustrie, Raffinerien, Großtanklager, Aufbereitungsanlagen belasteter Böden und sonstiger belasteter Materialien; Industrieansiedlungen mit hohem Emissionspotential.

Zum Schutz des Grundwassers sind Tiefengeothermie, Grundwasserwärmepumpen und Brauchwasserbrunnen nicht zugelassen.

Die Ablagerung belasteter Böden ist nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von je maximal 800 m² zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Soweit sich aus den Festlegungen der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird die GRZ mit maximal 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die GFZ wird mit maximal 2,4 festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Ein Höchstmaß für Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

2.4 Dächer

2.4.1 Dachformen mit maximalen Dachneigungen

Zugelassen sind folgende Dachformen mit maximalen Dachneigungen:

Flachdach	5 °
Pulldach und Pulldach versetzt	15 °

2.4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Gauben oder ähnlichem sind zulässig.

2.4.3 Dachaufbauten für technische Anlagen

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge, die über den First hinausgehen, sind zulässig.

2.4.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Bei geneigten Dachflächen müssen die Module dachparallel errichtet oder in die Dachfläche integriert werden. Sie dürfen den First nicht überragen. Bei Flachdächern oder Pulldächern können die Anlagen aufgeständert bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über dem oberen Abschluss der Wand ausgeführt werden. Art. 44 a BayBO ist sinngemäß anzuwenden. Bei der Verwendung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sollte darauf geachtet werden, dass möglichst blendfreie Module verwendet werden.

2.4.5 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Begrünte Dachflächen haben einen hohen ökologischen Wert und fördern das Raumklima der direkt darunter liegenden Räume.

Extensive Dachbegrünungen werden deshalb für Dächer mit einer Neigung < 15 ° festgesetzt, soweit dies nach der Anwendung der Nr. 2.4.4 noch möglich ist. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität besteht, wie z. B. Schotter. Aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung (Nr. 2.4.4) können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.

Ausgenommen davon sind Hochregallager sowie Gebäude für die Lebensmittelindustrie.

2.4.6 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind sämtliche Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne zulässig. Metaldächer sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff). Kupfer- und Zinkdächer sind nicht zulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind unzulässig. Auf das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO wird verwiesen.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO, Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO)

Als Wandhöhe gilt nach der BayBO das Maß von der Geländeoberfläche (= unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Der obere Bezugspunkt ist damit gesetzlich definiert; die Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt wird wie folgt festgelegt:

- Als Geländeoberfläche werden die Oberkanten der bestehenden Erschließungsstraßen bestimmt.
- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OKRF EG) wird mit max. 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (= Geländeoberfläche) festgesetzt.

Damit bestehen folgende Bezugspunkte zur Berechnung der Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt	= OKRF EG
Oberer Bezugspunkt	= Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder oberer Abschluss der Wand

Im Bauantrag ist die Wandhöhe mit den entsprechenden Bezugspunkten explizit darzustellen.

Eine Firsthöhe wird nicht festgesetzt; diese ergibt sich aus der Gebäudebreite und der Dachneigung.

Gewerbegebiet (GE)

Die Wandhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt.

Industriegebiet (GI)

Die Wandhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Hochregallagern sind Wandhöhen von maximal 22 m möglich.

Abweichend von den allgemeinen Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt im GI-Gebiet:

Als unterer Bezugspunkt wird 390 m ü.N.N. und als oberer Bezugspunkt 412 m ü.N.N. für Hochregallager und 405 m für sonstige Gebäude festgesetzt.

Sondergebiet (SO)

Die Wandhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI)

Es wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende offene Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Sondergebiet (SO)

Es wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesautobahn BAB A 6 eine 40 m tiefe und entlang der Bundesstraße B 85 eine 20 m tiefe Bauverbotszone; gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens. Diese Zone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Mit Parkplätzen ist ein Mindestabstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Autobahn und von 15 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

Ansonsten darf die Bauverbotszone nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden. Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs ($h > 1$ m) sind jedoch nicht zulässig.

Die Verlegung von öffentlichen Abwasseranlagen in der Bauverbotszone ist vorbehaltlich der Gestattung des jeweiligen Straßenbaulastträgers zulässig.

4.2 Baubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesautobahn BAB A 6 eine 100 m tiefe und entlang der Bundesstraße B 85 eine 40 m tiefe Baubeschränkungszone; gemessen vom äußeren Rand der befestigten bestehenden Fahrbahn bzw. des Seitenstreifens.

In diesen Zonen bedürfen Bauvorhaben die Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

4.3 Sichtflächen

An Grundstücksausfahrten müssen in beide Richtungen Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 30 m, gemessen von der Mitte der Fahrbahn und mit einem Abstand von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, gewährleistet sein.

Die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber oder ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parallel zu dem bestehenden Entwässerungsgraben entlang der Bundesstraße B 85 wurde zur Pflege des Entwässerungsgrabens und der westlichen Ausgleichsfläche ein wassergebundener Weg angelegt.

6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art 81 Abs. 1 Nr. 4, Art 6 Abs. 7 BayBO)

6.1 Allgemeines

Entsprechend der Nutzung der Bauparzellen sind für die Beschäftigten, Lieferanten, Besucher usw. eine ausreichende Zahl von Stellplätzen zu errichten und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzbebauung unter Einhaltung des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO zulässig. Vor Garagen ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5 Metern einzuhalten; dieser darf nicht eingefriedet werden.

6.2 Dächer

Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 °. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind nicht zulässig.

6.3 Bodenversiegelung

Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen).

7 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften ersetzen und ergänzen die gesetzlichen Vorschriften.

7.1 Werbeanlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig für im Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiet ansässige Betriebe. Die Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG ist von Werbeanlagen freizuhalten.

Werbeanlagen stellen „bauliche Anlagen“ nach FStrG dar.

Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone entlang der B 85 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die sich auf den Straßenverkehr störend auswirken.

Werbepylone sind, vorbehaltlich des § 33 StVO und einer jeweils im Einzelfall erforderlichen Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Amberg-Sulzbach – untere Verkehrsbehörde – bis zu einer Höhe von 25 m auf dem Grundstück zulässig.

Zulässig sind außerdem:

- Werbefahnen
- Werbeanlagen am Gebäude (je Fassadenseite max. 25 % der jeweiligen Fassadenfläche)
- Maximal 2 freistehende Werbetafeln pro Grundstück (Größe max. 3 x 5 m, Höhe max. 5 m).

Alle Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Lage stets am Maßstab der Verbote des § 33 StVO zu messen und erfordern im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt.

7.2 Geländegestaltung, Bodenversiegelung, Schottergärten und Kiesflächen

7.2.1 Geländegestaltung

Aufgrund der Geländesituation sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet von max. 5 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind zur Überbrückung von Geländesprüngen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen den Stützmauern muss maximal 1,5 m betragen. Böschungen sind in einer Neigung von 1>:1,5 herzustellen.

7.2.2 Bodenversiegelung

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Deshalb sind Stellplätze und Wege usw. mit wasserdurchlässigen Böden (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) anzulegen. Eine ungesammelte flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden sollte bevorzugt werden.

Zufahrten und Fahrbahnen auf den Baugrundstücken können asphaltiert, betoniert oder gepflastert werden. Auf eine geordnete Entwässerung ist zu achten.

7.2.3 Schottergärten und Kiesflächen

(§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 a Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Schottergärten und Kiesflächen sind ökologisch weitgehend wertlos mit negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Böden. Sie sind deshalb nicht zulässig.

7.3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen können straßenseitig mit einer Höhe bis 2,20 m gemessen ab Oberkante der bestehenden Erschließungsstraßen bzw. des natürlichen Geländes errichtet werden. Zugelassen sind Maschendraht- oder Stahlgitterzäune. Als Einfriedung sind auch die unter 7.2.1 genannten Geländegestaltungen zulässig.

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 85 sowie der BAB 6 sind auch innerhalb der Bauverbotszone zulässig, sie sind jedoch, mit Ausnahme von Pflegeöffnungen, ohne Tür- bzw. Toröffnungen auszuführen.

7.4 Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. Art. 6 BayBO)

Es gilt Art. 6 der BayBO.

7.5 Freileitungen und Leitungsrecht

Freileitungen sind nicht zulässig.

7.6 Ver- und Entsorgung

7.6.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der Bayernwerk AG. Ggf. ist auch eine Energieversorgung durch ein vom Investor geplantes BHKW möglich.

7.6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes kann über die im GI „Schafhof Süd“ bestehende Verdichterstation der Bayernwerk AG erfolgen.

7.6.3 Wasserversorgung

Das Gewerbe und Industriegebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen.

7.6.4 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk und Druckleitung in die gemeindliche Kanalisation beim Industriegebiet Schafhof-Süd eingeleitet. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage der Gemeinde Ebermannsdorf.

Das anfallende Regenwasser wird im vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) zwischengespeichert und gedrosselt über einen bestehenden Durchlass in der B 85, einen offenen Graben und das bestehende Rückhaltebecken RRB „Schafhof I“ in den „Eisenbach“ eingeleitet. Für das Einleiten von Oberflächenwasser in den Vorfluter besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Keller und tiefer liegende Gebäude oder Grundstückteile sind über Hebeanlagen zu entwässern. Die Ableitung von Grundwasser mittels Drainagen ist nicht gestattet.

Mit den Bauvorlagen ist ein detaillierter Entwässerungsplan vorzulegen.

Im Grundrissplan sind darzustellen:

- Die Lage der Grundleitungen getrennt nach Schmutz- bzw. Regenwasser
- Die Entwässerung von befestigten Flächen
- Die Lage von Revisionsschächten bzw. den Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Evtl. erforderliche Regenrückhaltesysteme
- Evtl. erforderliche Öl- oder Fettabscheider und dergleichen

7.6.5 Versickerung und Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken

Eine Versickerung ist nur in grundwasserunsensiblen Bereichen möglich, wenn sichergestellt ist, dass keine grundwassergefährdenden Stoffe enthalten sind. Ansonsten ist eine Versickerung nicht zugelassen.

Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Rasengittersteine oder Betonsteine) werden empfohlen.

Auf den Baugrundstücken ist bei Bedarf ein Regenrückhalt nachzuweisen. Die Bemessung des auf den privaten Baugrundstücken zu installierenden Rückhaltevolumens ist mit der Gemeinde Ebermannsdorf abzustimmen und unter Zugrundlegung des Befestigungsanteils und der maßgebenden Regenintensität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8 Immissionen / Emissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)

Das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge, Nürnberg, hat zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2015 Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen für den Schallimmissionsschutz ausgearbeitet (Gutachten vom 17.04.2013 Nr. 11757.1).

Im Jahr 2018 wurde im Zuge einer geplanten aber nicht in Kraft getretenen Änderung des Bebauungsplans ein erneutes Gutachten unter Beurteilung der gesamten Fläche des Bebauungsplans als GI-Gebiet erstellt. In diesem Gutachten wurden vom Gutachter für das gesamte Gebiet Vorhaben, deren Geräusche Emissionskontingente von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 65 LEK und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 51 LEK als zulässig erachtet.

Das Ingenieurbüro ist von der Gemeinde Ebermannsdorf für ein Ergänzungsgutachten bezüglich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes beauftragt. Die Festsetzungen werden im laufenden Verfahren entsprechend ergänzt und in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

(§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 a Abs. 3, 9 Abs. 1 a BauGB)

Das Büro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, hat die Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2015 ausgearbeitet und wird auch die Überarbeitung zu dieser 1. Änderung durchführen. Die Festsetzungen werden im laufenden Verfahren entsprechend ergänzt und in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

C TEXTLICHE HINWEISE

1 Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach anzuzeigen und die Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

2 Bodenschutz (Art. 1 BayBodSchG)

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden.

3 Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keinem Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet. Das Gebiet mit dem Umfeld ist relativ eben, so dass Sturzfluten ausgeschlossen werden können.

Durch das Gebiet führt der „Sandgraben“ als Gewässer III. Ordnung. In diesem Bereich wird daher lt. Planzeichnung ein Damm errichtet, um das Gelände „hochwasserfrei“ zu halten. Dieser Damm kann entfallen, wenn durch Aufschüttungen des Geländes im Zuge der Baumaßnahme dieses Ziel bereits erreicht werden kann.

4 Denkmalschutz und Bodendenkmäler (Art. 1 und Art. 7 BayDSchG)

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Bodendenkmäler bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler im Vollzug des BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach unterliegen.

Im Planungsraum befinden sich jedoch etliche Kohlemeiler unbekannter Zeitstellung (Quelle: Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege an die Gemeinde Ebermannsdorf vom 14.09.2011). Auch diese unterliegen der Meldepflicht.

5 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Beleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden, um eine deutlich geringere Zahl an Insekten anzulocken. Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgeschirmt. Es sollten Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur (2200 – 3300 Kelvin oder noch niedriger) eingesetzt werden. Sehr günstig ist eine nur temporäre Beleuchtung, beispielsweise mit Bewegungsmeldern. Damit wird Energie gespart und das Klima geschont.

6 Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben

Maßnahmen gegen Vogelschlag an großen Fensterscheiben werden empfohlen. Aufkleber von Vogelsilhouetten oder Birdpen (UV-Markierung) haben sich dabei als ausreichend wirksam erwiesen. Orientieren kann man sich an den Broschüren „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des LfU, „Vogelschlag an Glas“ des BUND oder „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte.

7 Land- und Forstwirtschaft

Von den umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 06.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

Auf die Gefährdung durch Windbruch (umstürzende Bäume) innerhalb der Waldabstandszone (25 m zur Waldgrenze) wird hingewiesen.

8 Emissionen

8.1 Straßenbaulastträger

Gegenüber die Straßenbaulastträger der Bundesautobahn BAB 6, der Bundesstraße B 85 und der Kreisstraße AS 23 können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen aus Emissionen aus dem Bestand und dem Betrieb dieser Straßen geltend gemacht werden.

8.2 Deutsche Bahn

Gegenüber der Bahn können keine Ansprüche wegen Immissionen geltend gemacht werden, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.

8.3 Sandabbau

Gegenüber dem Betreiber des Sandabbaus in der Vorrangfläche KS 17 können keine Ansprüche wegen temporärer Immissionseinwirkungen aus dem Betrieb des Sandabbaus (z. B. durch Sprengungen) gemacht werden.

9 Brandschutz

Bei der Planung sind die einschlägigen Vorschriften und Normen des Brandschutzes (z.B. Bayerische Bauordnung) zu beachten.

Im Baugebiet kann von der Gemeinde Ebermannsdorf ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht zur Verfügung gestellt werden.

Jeder Bewerber hat den erforderlichen Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz individuell zu ermitteln und ggf. durch entsprechend dimensionierte Löschwasserbehälter sicherzustellen.

Aufgestellt:

Karl-Heinz Hernitschek
Bauleitplanung

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Werner-von-Siemens-Straße 34
92224 Amberg

Verfasser Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Prasch
Geschäftsführung

Tel.: 09621 7731-0
Fax.: 09621 7731-31

Amberg, 10.09.2024

.....
(Stempel / Unterschrift)

Verfasser Grünordnung/Umweltbericht:

NEIDL + NEIDL LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: 09661 / 10470
E-Mail: info@neidl.de

Sulzbach-Rosenberg,

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Träger der Planungshoheit
Gemeinde Ebermannsdorf
Vertreten durch
Ersten Bürgermeister Erich Meidinger
Schulstraße 8
92263 Ebermannsdorf

Ebermannsdorf,

.....
(Stempel / Unterschrift)