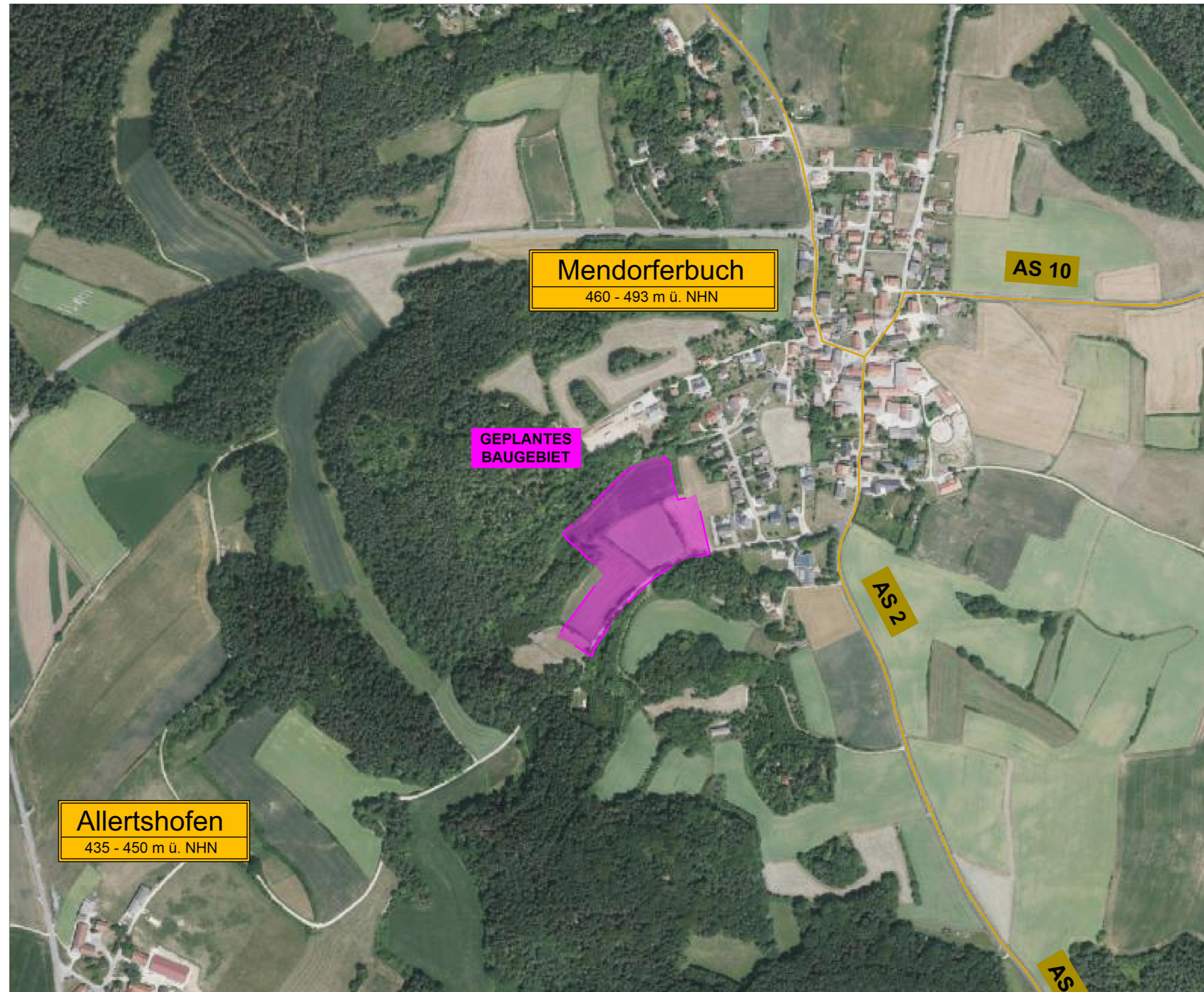


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5 000



A VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZICHEN)

Erläuterungen in der Schablone	1	2	1. Art der baulichen Nutzung
	3	4	2. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
	5	6	3. Grundflächenzahl GRZ
	7	8	4. Geschosflächenzahl GFZ
	9	10	5. Dachform
			6. Dachneigung
			7. WH max.
			8. Bauweise
			9. Wohneinheiten
			10. Bauart

- Art und Maß der baulichen Nutzung (9 § 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4) max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (9 § 1 Nr. 2 BauGB)
 - II Offene Bauweise
- Sonstige Planzeichen
 - E,D,H Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häuserreihen zulässig
 - Grundstücksgrenze
 - 0° - 53° Dachneigung
 - Firstrichtung beliebig
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Vorschlag Hausbaum (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche)
 - Spielplatz
 - Strassenverkehrsflächen

B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

- Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmsweise zugelassen sind nach § 4 BauNVO:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Veranstaltungen,
 - Gartenbaubetriebe.

Ausgeschlossen sind Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze des § 11 BauNVO max. 1,2 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Beider Errichtung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
 - Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
 - Maximale Geschosflächenzahl (GFZ) (9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Entsprechend der Obergrenze des § 11 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung die Geschosflächenzahl (GFZ) max. 1,2 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschosfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschosflächen sind nach außenemulierten Gebäuden in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufwindtürmen an anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Vorplatzbereiche (z.B. Pforte) sind einschließlich ihrer Umfassungswände nicht bei der Berechnung der Geschosfläche gem. mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) (ergänzt seit 17.10.2003).
 - Vollgeschosse

Im gesamten Planungsgebiet sind max. zwei (02) Vollgeschosse zulässig.

Zulässig ist auch eine eingeschossige oder zweigeschossige Bebauung mit allen festgesetzten Gebäudetypen und Dachformen. Zulässig sind außerdem begrütete Dächer.

Ein Keller ist als Vollgeschoss zu betrachten, wenn die Höhe von Oberkante Gelände bis zur Oberkante Kellendecke im Mittel mehr als mehr 1,00 m beträgt und die Geschosshöhe mindestens 2,30 m umfasst.

Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Höhe von 2,30 m mehr als 50 % der darunterliegenden Geschosshöhe umfasst.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (01) Vollgeschoss zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlage und deren Bebauungsmaße

Gemäß § 16 und § 18 BauNVO wird die Gebäudehöhe durch eine maximal zulässige Wand- und Firshöhe festgesetzt.

Die Wandhöhen der Garagen dürfen maximal 2,00 m betragen. Die Wandhöhen der Garagen dürfen maximal 3,00 m betragen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Gelände bis zum Schnittmaß der Außenwand mit der Dachauk (bei Flachdächern bis zur OK Attika). Die Wandhöhe ist im Mittel des Gebäudes gemessen.

Für die Bestimmung der Wandhöhen (WH) ist als Bezugshöhe die Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche zu betrachten. Gemessen wird an der Mitte der Grundstücksgrenze.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Notüberbau dieser Zisternen darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal zulässigen Belägen zu befestigen.

Ein Baugrundstück wird dem Bauverbot unterliegt und bei der förmlichen Befreiung nachgeprüft. Zum Objektschutz vor vor abfließendem Oberflächenwasser wird eine Errichtung wasserdichter Keller (z.B. weiße Wärme) empfohlen. Außerdem wird empfohlen, dass Öffnungen an Gebäuden bis Geländeoberkante (z.B. Kellerfenster, Türen, Böe- und Entlüftung, Mauerdurchlichtungen mit Aufbauten (z.B. vor Lichtschichten) ausgefüllt werden, so dass sich abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
 - Bauweise

Innere Baugrenze im Planungsgebiet ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Baugruppen zulässig.

Die Baugrenze ist innerhalb der Planzeichnung definiert. Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen, Carports oder Nebengebäude zulässig, sofern nicht anders in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt ist.
 - Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl begrenzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen z.B. Holzgärten) können im Sinne des § 23 (3) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterhalb, in diesem Fall ist eine Baugenehmigung oder isolierte Befreiung erforderlich. Es gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
 - Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

Die mittlere Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen wird definiert von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Dachauk mit der Außenkante der Außenwand.

Eine Verbringerung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.
 - Dächer

5.1 Dachform

Als Dachform zulässig sind Satteldach, Walmdach (einschließlich Walmkrippeldach), Zeltdach, Flachdach oder Pultdach.
 - Dachneigung

Die Dachneigungen sind den in den textlichen Festsetzungen (Punkt 6) dargestellten Gebäudetypen für das jeweilige Teilgebiet zu entnehmen.
 - Dachaufbauten

Zulässig sind Zwerchgebäl, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgebäl ist auf 40 % der Gebäuhöhe zu Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgebäl sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Frontseiten von Zwerchgebäl und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgebäl liegen. Dachritte bei Dachfenster sind mittig anzuordnen.
 - Kniestocke

Kniestocke sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 35° und 53° zulässig, max. 1,00 m bei 35° Dachneigung. Der Kniestock wird zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und der Unterseite des Sparrens in der Ebene der verputzten Außenwand, gemessen.
 - Fraußtandstand

Der Fraußtandstand d.h. der Traußtandstand-einisch. Rinnen (waagrecht gemessen) darf max. 80 cm betragen.
- Ortsgangabstand

Der Ortsgangabstand darf max. 50 cm betragen.
- Dachbedeckung

Farbe: sämtliche Holz, Braun-, Schwarz- und Grautöne sind zulässig.

Metalldächer sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschichtet sind (Lack, Kunststoff), Kupfer- und Zinkdächer sind nicht zulässig.
- Bauarten

Baukörpertyp 1

Satteldach max. EG + DG max. 2 Vollgeschosse Dachneigung: DN 35° - 53° Kniestock: 0,75 m - max. 1,00 m Kniestockhöhe bis max. 35° Dachneigung

Baukörpertyp 2

Satteldach max. EG + I max. 2 Vollgeschosse Dachneigung: DN 15° - 25°

Baukörpertyp 3

Zell- oder Walmdach (einschließlich Krippelwalmdach) max. EG + I max. 2 Vollgeschosse Dachneigung: DN 15° - 25°

Baukörpertyp 4

Pultdach/versetztes Pultdach max. EG + I max. 2 Vollgeschosse Dachneigung: DN 7° - 22°

Baukörpertyp 5

Flachdach max. EG + I max. 2 Vollgeschosse

6.1 Hauptfirstrichtungen

Die Firstrichtung ist frei wählbar

6.2 Äußere Gestaltung Putz- oder Holzverkleidung

Garagenvariante 1

Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krippelwalmdach Dachneigung: DN 15° - 45°

Garagenvariante 2

Pultdach Dachneigung: DN 10° - 15°

Garagenvariante 3

Flachdach

7 Garagen

Zulässig ist eine Höhe im Mittel von max. 3,50 m.

Bei gegenseitiger Grenzbebauung ist eine Anpassung an den Erstbauenden in Form, Größe, Höhe, Dachneigung, Material und Farbgebung nötig. Eine Garage darf entlang der Grundstücksgrenze ohne Abstand bis maximal neun Meter angebaut werden. Die Grenzabstände sind gegenüber der Garage mit einer Größe bis zu 50 Quadratmetern und bei einer mittleren Höhe von bis zu drei Metern.

8 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen darf ein Maß von 2,0 m nicht überschreiten. Die max. Höhe für Zaunsockel beträgt 0,40 m. Es wird jedoch empfohlen durchgehendes Zaunsockel zum Schutz von Kleintieren zu vermeiden.

9 Oberflächenbefestigung, Schichtwasser, Oberflächenwasser auf Grundstücken

Auf Grund der Nachhaftigkeit muss nicht zu behandelnde Oberflächenwasser, auf den eigenen Grundstücken versickern und in Zisternen gesammelt werden um es als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im jeweiligen Einzelfall bei planierter Versickerung zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (DIN EN 12185, TRENBÜ) sind dabei zu beachten.

Der Notüberbau dieser Zisternen darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal zulässigen Belägen zu befestigen.

Ein Baugrundstück wird dem Bauverbot unterliegt und bei der förmlichen Befreiung nachgeprüft. Zum Objektschutz vor vor abfließendem Oberflächenwasser wird eine Errichtung wasserdichter Keller (z.B. weiße Wärme) empfohlen. Außerdem wird empfohlen, dass Öffnungen an Gebäuden bis Geländeoberkante (z.B. Kellerfenster, Türen, Böe- und Entlüftung, Mauerdurchlichtungen mit Aufbauten (z.B. vor Lichtschichten) ausgefüllt werden, so dass sich abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

10 Geländegestaltung

Das natürliche Landschaftsrelief ist soweit wie möglich zu erhalten. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis zu max. 2,00 m zulässig und sollen sich in das natürliche Gelände einfügen (geringe Veränderungen des Urdaches). An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände zu überprüfen. Die entsprechenden gesetzlichen und technischen Regeln (DIN EN 12185, TRENBÜ) sind dabei zu beachten.

Der Notüberbau dieser Zisternen darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal zulässigen Belägen zu befestigen.

Ein Baugrundstück wird dem Bauverbot unterliegt und bei der förmlichen Befreiung nachgeprüft. Zum Objektschutz vor vor abfließendem Oberflächenwasser wird eine Errichtung wasserdichter Keller (z.B. weiße Wärme) empfohlen. Außerdem wird empfohlen, dass Öffnungen an Gebäuden bis Geländeoberkante (z.B. Kellerfenster, Türen, Böe- und Entlüftung, Mauerdurchlichtungen mit Aufbauten (z.B. vor Lichtschichten) ausgefüllt werden, so dass sich abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

2.6 Trafostation

Zur elektrischen Erschließung des Wohngebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Diese wird nördlich außerhalb vom Baugebiet errichtet.

3 Immissionen / Emissionen Schallschutz bei Wärmepumpen

Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachtlärm- oder Beinträchtigungen für Dritte von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus klimaschutzlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen sind die Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu beachten.

Lärm der AS 2

Gegenüber den Straßenaufbauträgern der AS 2 keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Emissionen und aus Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der AS 2 geltend gemacht werden.

4 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sollte insektenfreundliches Licht verwendet werden. Damit soll erreicht werden, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angezogen wird und sich so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot für zahlreiche Fledermausarten nicht geschmälert. Insektenfreundliche Beleuchtung ist nach oben abgestimmt und greift auf LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht zurück, welche im Lichtspektrum keinen oder nur einen geringen Anteil an Wellenlängen unter 400 Nm aufweisen.

5 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

6 Land- und Forstwirtschaft

Gegen Beeinträchtigungen aus der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und landwirtschaftlichen Betrieben können keine Erwerbungen erhoben werden, sofern die allgemein üblichen und anerkannten Regeln der Bewirtschaftung (sog. gute fachliche Praxis) berücksichtigt werden. Gegen Immissionen, durch die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen können keine Ansprüche erhoben werden.

7 Bodendenkmäler

Gemäß Auswertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mittels neuester ALS-Daten (Altbombenarschandaten) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld der geplanten Vorhaben keine ausgewiesenen Bodendenkmäler. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DStGH und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Weiz oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

- Müll- und Wertstoffabfuhrung

Die Müll- und Wertstoffabfuhrung wird über die Wertstoffhöfe und die Restmüllsortierung des Landkreises Amberg-Weiz sichergestellt.
- Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Wertstoffe und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Tier-, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiereste) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Amberg-Weiz, (Amt für Umweltschutz und Gefahr für Wasserverschmutzung) zu unterrichten. Die Ausbaurbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- Einführungssysteme für Kabelanschlüsse

Für Kabelanschlüsse darf die Baugrenze nicht überschritten. Für marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden.
- Gründerische Empfehlung

Der Markt hat bei Baustandorten und elektrische Versorgungleitungen und Entsorgungslösungen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan "WA - G'steibaft" in Mendorferrbuch

- Aufstellungsbeschluss

Der Markt hat in der Sitzung vom 11.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- vorzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2021 hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 stattgefunden.
- Bürgerbeteiligung

Zur Entwürfe des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.
- Formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgestellt.

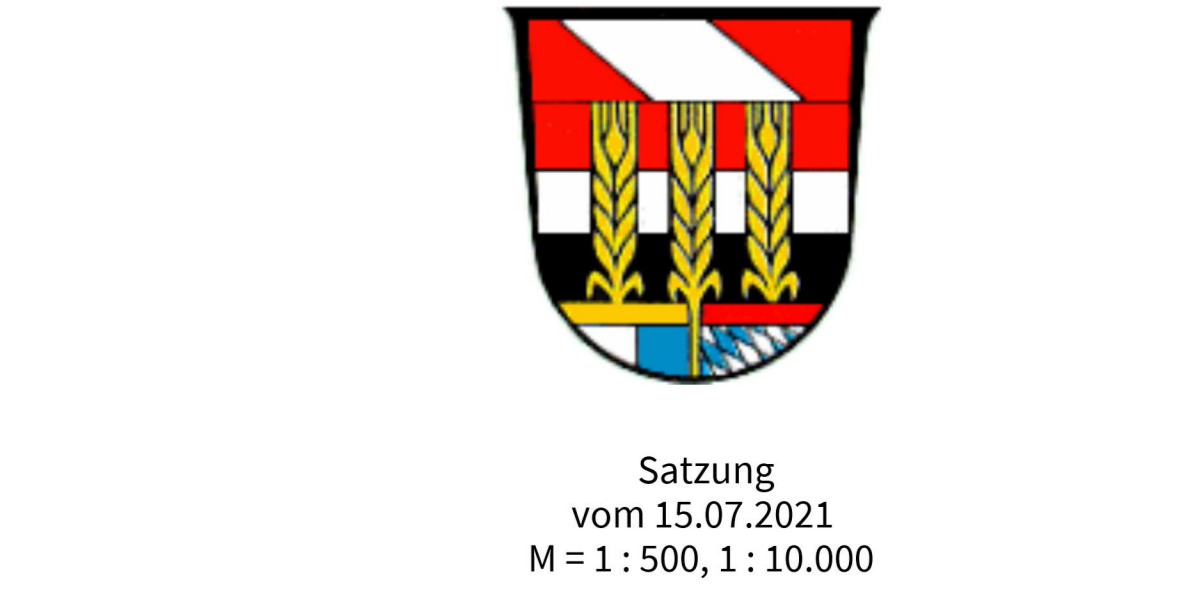
Satzung
Der Markt Hohenburg hat mit Beschluss des Marktrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Hohenburg, den _____
Florian Junke, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Hohenburg
Landkreis Amberg-Weiz
Verbindlicher Bauleitplan
BEBAUUNGSPLAN
mit Grünordnungsplan

"WA - G'steibaft" in Mendorferrbuch



Planverfasser
Bebauungsplan:
SEUSS INGENIEURE GMBH
Werner-von-Siemens-Str. 34 • 92224 Amberg
☎ 09221-77310 • info@seuss-ingenieure.de

Planverfasser
Grünordnungsplan:
TREPESCH
Landratsamt Amberg-Weiz

© 2021 SEUSS INGENIEURE GMBH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist eine Kopie des Originaldokuments. Die Haftung für die Richtigkeit der Inhalte liegt bei der verantwortlichen Stelle. Drucken Sie dieses Dokument zu Hause aus. Es darf nicht weiterverbreitet werden.