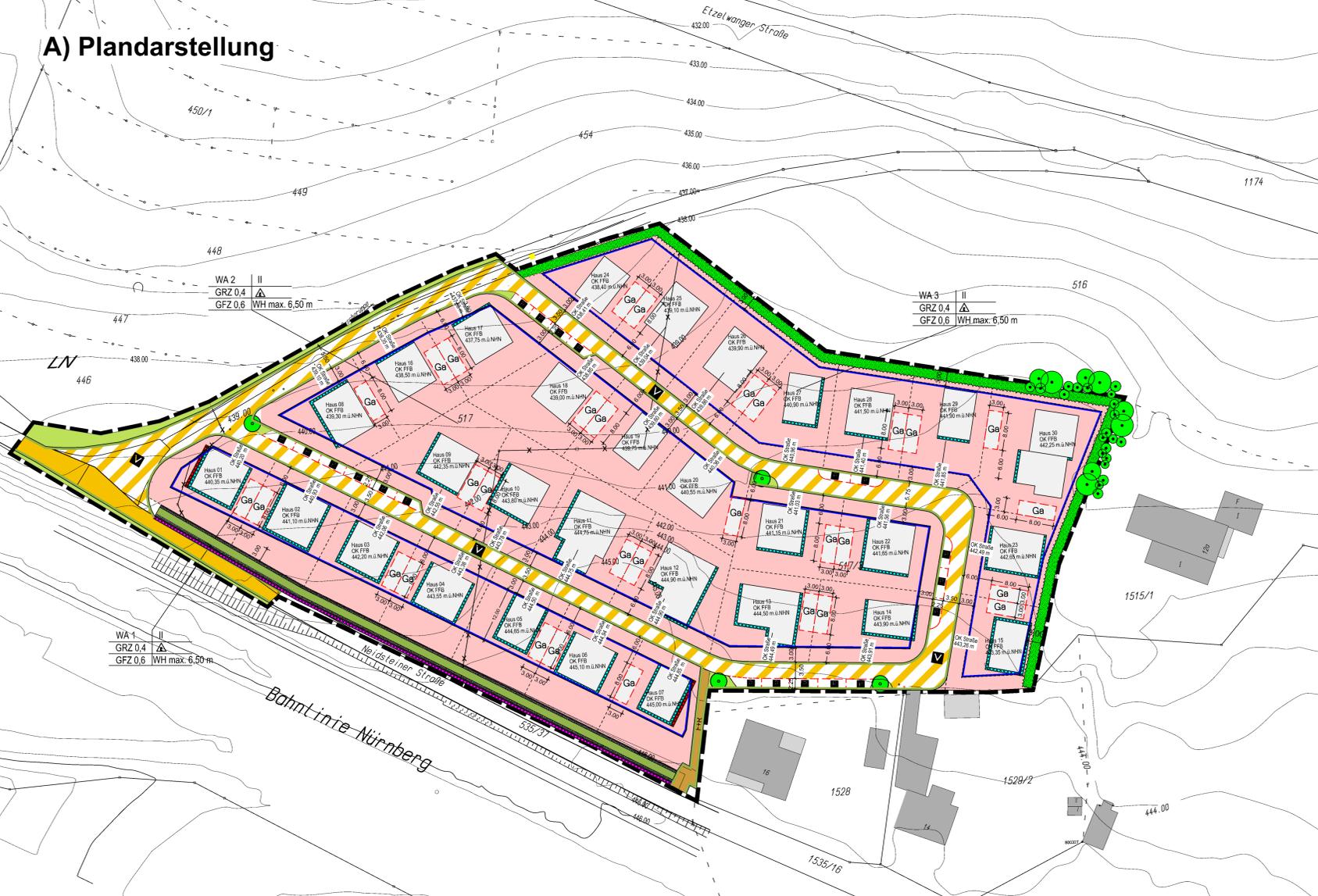


A) Plandarstellung



92268 Etzelwang

1. Änderung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Baugebiet Ludwigshöhe" i.d. Fassung vom 28.09.2021

Die Gemeinde Etzelwang erläßt auf Grund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) - der BauNutzungsverordnung BauNVO 1990 - der Planzeichenverordnung PlanZV 90 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern und Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) Plandarstellung B) Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, z. B. WA 1

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

- B.2.1. GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- B.2.2. GFZ 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,6
- B.2.3. nur Einzelhäuser zulässig
- B.2.4. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: z.B. II.

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

B.3.1. Baugrenze

B.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- B.4.1. Straßenbegrenzungslinie
- B.4.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- B.4.3. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- B.4.4. öffentlicher Fuß-/Radweg

B.5. Grünordnung

- B.5.1. öffentliche Grünfläche
- B.5.2. Baum zu pflanzen
- B.5.1. Ortsrandbegrünung
- B.5.2. Baum/Sträucher zu erhalten

B.6. Sonstige Festsetzungen

- B.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B.6.2. Lärmschutzmaßnahme, siehe textliche Festsetzung D...
- B.6.3. Lärmschutzwall, "naturnah" H = 5,15 m, bestehend aus Sockel H = 0,9 m und Wall H = 4,25 m, Breite 1,57 m, links und rechts Kiesbett 0,6 m
- B.6.4. Fuß- und Radweg

B.6.5. Fläche für Garage

B.6.6. Flächen für öffentliche Parkplätze

B.6.7. 2,50 Maßfestsetzung in Meter

B.6.8. Festsetzung Höhenlage OK FFB Gebäude ü.NN z.B. Haus 4, 443,55 m ü.NHN

C Hinweise durch Planzeichen

- C.1. Flurstücknummer, z.B. 1754
- C.2. Bestehende Grundstücksgrenze
- C.3. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- C.4. Höhenlinie, z.B. 443 m ü.NHN
- C.5. Bestehendes Gebäude
- C.6. geplante Gebäude
- C.7. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- C.8. Höhenlage Straße bezogen auf Gebäudemitte-Straßenmitte, z.B. 443,38 m
- C.9. Fußschema der Nutzungsschablone

D) Festsetzungen durch Text:

- D.1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
D.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO keine Ausnahmen zulässig.
- D.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
D.2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl der Hauptgebäude (WA) ist wie folgt festgesetzt:
GRZ WA max. 0,4
- D.2.2 **Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO**
Die Überschreitung der in Ziffer D.2.1 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen ist durch die Flächen von Terrassen, Balkonen, Vordächern und Dachüberständen bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.
- D.2.3 **Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO**
Die Überschreitung der in Ziffer D.2.1 als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- D.2.4 **Wandhöhe**
Wandhöhen bei geneigten Sattel-, Walm- bzw. Zeltdächern von OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut auf den Traufseiten (§ 6 Abs. 4 BayBO). Entsprechend der Dachform und Dachneigung werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt:
Wandhöhe bei II max. 6,50 m

- D.2.5 **Garagen und Stellplätze**
Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Pro Wohneinheit werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt
1,0 Stellplatz / Haus
Dieser Stellplatz kann als offener Stellplatz, Carport oder Garage ausgeführt werden. Weitere Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- D.2.6 **Grundwasserhältnisse**
Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes ist bei höchsten Grundwasserständen (HHW) nicht damit zu rechnen, dass Bauteile der Gebäude in das Grundwasser reichen.

D.3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

- D.3.1 **Aktiver Schallschutz**
D.3.1.1 Bei der mit Planzeichen gekennzeichneten Lärmschutzmaßnahme: Zur Minderung der Verkehrslärmmissionen der im Süden des Plangebietes in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Bahnstrecke 5904 ist im Süden des Plangebietes eine in Bezug zur Neidsteiner Straße 5,15 Meter hohe aktive Schallschutzmaßnahme nach ZTV-Lwz 06 (hier 0,9 m Sockel mit 4,25 m Wand) auf einer Länge von 123,6 Meter zu errichten. Bei der Lärmschutzmaßnahme handelt es sich die Lärmschutzwand „naturnah“ H = 4,25 und B = 1,57 m, an der lärmzugewandten Seite absorbierend. Es ist sicherzustellen, dass der aktive Schallschutz fertiggestellt ist, bevor die Wohnnutzung aufgenommen wird.

- D.3.2 **Passiver Schallschutz**
D.3.2.1 Der Ausbau einer 3. Geschossebene (Dachgeschoss) zu Wohnzwecken ist unzulässig. Die Oberkante der Fenster darf eine Höhe von 5,40 Meter über die jeweils festgelegte OK-FFB nicht überschreiten.

- D.3.2.2 Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster im Außenbereich passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- D.3.2.3 Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind offene Fenster oberhalb des Erdgeschosses nur für Nebenräume zulässig.

- D.3.2.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottmarair GmbH mit der Auftragsnummer 7567.1/2021-AS vom 08.07.2021, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.

- D.3.2.5 Beim Einbau von Schallschutzfenstern ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an den schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- D.3.2.6 Im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsverfahren können Abweichungen von den vorgenenannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen ermittelt wird, dass ein geringeres gesamtes bewertetes Bau-Schallschutzwert R'w, ges im Sinne von Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gemäß Ziffer 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

D.4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- D.4.1 **Höhenlage der Gebäude:**
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird für alle Gebäude individuell in der Planzeichnung festgesetzt
Von dieser Höhenlage darf um max. ± 0,3 m abgewichen werden

- D.4.2 **Dachflächen**
D.4.2.1 **Dachform**
Folgende Dachformen bei den Hauptgebäuden sind zulässig:
Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer.
Dachüberstand an der Traufe max. 80 cm incl. Dachrinne.
Dachüberstand am Giebel max. 50 cm.
Dachdeckung Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung.
Bei Sattel- und Walmdächern ist die Firstrichtung entlang der Längsseite des Gebäudes auszuführen.
- D.4.2.2 **Dachneigung**
Folgende Dachneigungen sind zulässig: DN ≤ 38°

- D.4.2.3 **Dachgauben**
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Ausführung der Dachgauben als Schliepgauben ist nicht zulässig.

- D.4.3 **Garagen und Nebengebäude**
Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer seitlicher Nachbargrenze sind die Garagen in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung anzugleichen.
Blechgaragen sind selbst bei einer zeitlich begrenzten Nutzung unzulässig.
Garagen sind auch als Flachdachgaragen mit Dachbegrünung zulässig.
Die Fläche vor den Garagen/Stellplätzen ist im direkten Anschluss an die Straßenbegrenzung mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

- D.4.4 **Nebengebäude**
Nebengebäude sind entweder gemauert mit Putzart und Farbe wie bei den Hauptgebäuden oder in Holzbaubweise zulässig, z.B. für Gartengeräte, Holzaufbewahrung und Kleintierhaltung.
Nebengebäude in Holzbaubweise können mit einem einseitigen Pultdach an das Hauptgebäude angebaut werden.

- D.4.5 **Erschließungsflächen und Stellplätze**
Wasserdurchlässige Belegflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Stellplatzzufahrten, Stellplätze und ähnliche Erschließungsflächen sind mit wasserdruckfähigem Aufbau (Rasenruggenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterterrassen) herzustellen.

- D.4.6 **Einfriedungen**
D.4.6.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Naturholz mit senkrechter Lattung und als Stabgitterzäune zulässig. Die Höhe darf 1,00 m über OK Straße nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

- D.4.6.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind aus Naturholz mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäunen oder Maschendraht hinterpflanzung zulässig. Die Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Hecken sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- D.4.6.3 Für Einfriedungen durch geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zu verwenden.
- D.4.6.4 Zaunsockel sind nicht zulässig.

- D.4.7 **Erschließungsanlagen**
Die Erschließungsstraße wird an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Ausbaubreite von 5,50 m ohne Gehweg für Begegnungsverkehr hergestellt.
Fahrbahn der Ringstraße mit Einbahneinrichtung: i.d.R. 3,50 breit incl. Muldenstein für einseitige Entwässerung.
Stellplätze im Straßenraum 2,25 m breit.

- D.5. **Maßnahmen der Grünordnung und des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- D.5.1 **Bestand Grünflächen**
Die Hecken am Nord-Ostrand des Plangebietes sind zu erhalten (Siehe Plandarstellung)

- D.5.2 **Baumstandorte**
D.5.2.1 **In Fahr-, Parkplatflächen und Grundstücksflächen**
Bepflanzungen im Straßenraum und der Parkplätze mit Bäumen entsprechend Darstellung Planzeichnung:
Randeingrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern lt. Darstellung
Bepflanzung der Bauparzellen mit 1 Baum pro 350 m² Grundstücksfläche.

- D.5.2.2 **Baum zu pflanzen**
Bei den unter 5.2.1 genannten Baumstandorten sind geeignete Arten und deren Sorten gemäß Artenliste zu pflanzen. Dazu gehören insbesondere folgende Arten:

Vorschlagliste Pflanzung Bäume:

Ulmus	Ulm in Sorten
Fraxinus	Esche
Sorbus torminalis	Elsbere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus	Weißbuche
Acer crataegifolium	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Mindestpflanzqualität aller Bäume:	3 x v, STU 14-16 cm
Obstbäume als Hochstamm	STU 10/12 cm

Vorschlagliste Pflanzung Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartfrießel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa	Wildrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus	Faulbaum
Acer	Ahorn in Sorten
Salix	Weiden in Sorten
Mindestpflanzqualität aller Sträucher:	2 x v, H 60-100.

Nicht gepflanzt werden dürfen:
exotische Pflanzenformen wie: Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen, buntblaubige Gehölze (wie rot-, gelb- oder weißblaubige)
Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

- D.5.3 **Private zu begründende Fläche**
Baumstandorte auf Grünflächen, die nicht in die Festsetzungen 5.2.1 fallen, müssen mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation aus autochthonem Pflanzmaterial bepflanzt werden. Des Weiteren sind die privaten, zu begründenden Flächen als Rasenflächen, Strauch- oder Staudenpflanzungen auszubilden und mit einem Flächenanteil von 20% ebenfalls mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation aus autochthonem (standortheimischem) Pflanzmaterial zu bepflanzen.

- D.5.4 **Stützwände**
Auf den privaten Grundstücken sind Stützwände zur Überwindung von Höhenunterschieden maximal 1,0 m hoch und mit Abstand von mindesten 1,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

- D.5.5 **Oberbodenschutt**
Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschleppen und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

E) Hinweise durch Text:

- E.1. **Regenwassernutzung und -versickerung**
Allgemein soll Niederschlagswasser, soweit möglich, vor Ort versickert werden, wobei eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben ist. Bei der Versickerung ist der Grundwasserstand im Plangebiet speziell zu beachten und die Versickerungsfähigkeit durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Im Allgemeinen wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M153 verwiesen.
Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.
Bei Metalldachanteilen von > 50 m² (kupfer-, zink- oder bleigedeckt) ist die Genehmigungsstellung gem. NWFreiV und TRENGW nicht mehr gegeben, sofern nicht eine Vorreinigung über die belebte Oberbodenzone erfolgt. In diesen Fällen ist ein Wasserrechtsverfahren gem. Art. 17 BayWG erforderlich.
- E.2. **Organische Abfälle**
Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompostställen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb zugelassen.
- E.3. **Ver- und Entsorgung**
Die Abwasserbeseitigung ist als Trennsystem auszuführen. Das Regenwasser aus dem Straßenbereich wird im Nord-Westlichen Straßenbereich über eine Kastengrube mit einem Fassungsvermögen von 143 m³ zurückgehalten und erhält einen Überlauf mit Abfluss in den Etzelbach. Dieser Abfluss wird im öffentlichen Straßenerlauf geführt. Für die Kastengrube mit Überlauf wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.
Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kläranlage der Gemeinde Etzelwang entsorgt. Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes ist über die Gemeinde Neukirchen, die Stromversorgung über die Eon gesichert.
Die notwendigen Trassen werden in den Erschließungsstraßen geführt.

- E.4. **Trinkwasserleitungen**
Bestehende und zukünftige Trinkwasserleitungen, Wasserzählschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Der Abstand zwischen Wasserleitungen und Baumpflanzungen muss mindestens 2,50 m betragen.

- E.5. **Nutzung regenerativer Energien**
Bei der Gebäudeplanung soll die Nutzung regenerativer Energiequellen insbesondere von Solarwärme, Photovoltaik und Erdwärme berücksichtigt werden.

- E.6. **Verwendung PVC-freier Materialien**
Die Verwendung PVC-haltiger Baustoffe sollen aus Gründen der belastenden ökologischen Stoffkreisläufe vermieden werden.

- E.7. **Bodenfunde**
Das Plangebiet liegt in keiner unmittelbaren Nähe von archäologischen Fundstätten. Grundsätzlich sind Bodenfunde aus früheren Siedlungsepochen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

- E.8. **DIN-Normen und Regelwerke**
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan an Werktagen während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Etzelwang, VG Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, Am Rathaus 1, im Baumt eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

- E.9. **Sonstiges**
Die schalltechnische Untersuchung 7567.1/2021-AS vom 08.07.2021 sowie die Erschütterungstechnische Untersuchung 7567.1/2021-FB der Ingenieurbüro Kottmarair GmbH, wird der Begründung dieses Bebauungsplanes mit beigefügt

F) Verfahrenshinweise

- F.1 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.

Etzelwang, den Roman Berr 1. Bürgermeister

- F.2 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.

Etzelwang, den Roman Berr 1. Bürgermeister

- F.3 Für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom bis durchgeführt.

Etzelwang, den Roman Berr 1. Bürgermeister

- F.4 Die Gemeinde Etzelwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 36 a gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Etzelwang, den Roman Berr 1. Bürgermeister

- F.5 Der Satzungsbeschluss wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Etzelwang, den Roman Berr 1. Bürgermeister



Gemeinde Etzelwang



1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Baugebiet Ludwigshöhe"

TEL: 09663-9130-0 FAX: 09663-9130-30 E-Mail: info@vg-neukirchen.de	Gemeinde Etzelwang 92259 Neukirchen - Am Rathaus 1		
PLANUNG Stadtbau TEL: 09131706222 FAX: 09131706229	GOSSNER Planungsbüro GmbH 85221 Dachau - Mittermayerstraße 31		
LEISTUNGSPHASE	Bebauungsplan	PLANBEZEICHNUNG	Lageplan
PLANUNGSPHASE	Entwurf	PLANNHALT	Festsetzungen
ÄNDERUNGEN			
GEZ	GOP	INDEX	E08
		M=	1 : 500
		DATUM	28.09.2021