

**B) Verbindliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind im Geltungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**GRZ = 0,35** 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,35 festgesetzt.

**II** 2.2 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Hauptanlagen nach § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Nebenanlagen als Gebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - I - nach PlanZV) errichtet werden.

**3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**

3.1 Baugrenze nach § 23 BauNVO. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung  
3.3 Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

**4. Baugestaltung**

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Hauptgebäudes darf bei maximal 472,00 m ü NN liegen.  
4.2 Die zulässige Wandhöhe für Gebäude, definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt max. 478,50 m ü. NN. Die Firsthöhe ist entsprechend auf maximal 481,00 m ü.NN. begrenzt. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete technische Aufbauten, die mit einer Grundfläche von max. 2 m² diese Höhe um max. 2 m überschreiten dürfen.  
4.3 Firstrichtung: Die Gebäudelängsseiten sind parallel zur Firstrichtung zu erstellen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90 ° zur Plandarstellung ist zulässig.  
4.4 Ausbildung des Dachs des Hauptgebäudes als Satteldach. Eindeckung mit Biberschwänzen oder Pflanne, Farbe naturrot bis beigebraun.  
4.5 Dachaufbauten: deutlich untergeordnete Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Randbereiche von jeweils mindestens 1,5m sind dabei freizuhalten. Jegliche Form von turmhähnlichen Dachaufbauten sind ausdrücklich nicht zulässig.

**5. Nebenanlagen**

5.1 Nebenanlagen dürfen eine Bauhöhe von 480,50 m ü.NN. nicht überschreiten.  
5.2 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

6.1 öffentliche Verkehrsfläche  
6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
6.3 Einfahrtsbereich  
Errichtung der Zufahrt zur Parzelle mit einer Maximalbreite von 8 m ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig. Ergänzend ist maximal eine Pflegezufahrt mit einer Breite von bis zu 5 m im nördlichen Bereich unter Auflösung des öffentlichen Grünstreifens möglich.

**7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände**

7.1 Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Baubeginn über die Erschließungsmaßnahme informiert um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.  
7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
7.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

**8. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

8.1 öffentliche Grünfläche, zu erhalten  
8.2 zu erhaltender Baumbestand  
8.3 standortgerechter, heimischer Laubbaum lt. Artenliste oder Obsthochstamm, zu pflanzen. StU mind. 10-12 cm, 3 x v., m.B. Lage auf dem Grundstück variabel, jedoch außerhalb der festgesetzten Pflanzzone  
8.4 Pflanzzone Hecke. Hecke auf mind. 2/3 der Pflanzzonlänge, mind. 1-reihig. Standortgerechte, heimische Gehölze gemäß beigefügter Artenliste.  
8.5 Gärten und Vorgärten sind gärtnerisch und ja nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

**8.6 Artenliste (s. Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Sulzbach, LRA Amberg-Sulzbach)**

**Großbäume (Bäume 1. Ordnung):**  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
Tilia platyphyllos Sommer-Linde  
Ulmus glabra Bergulme

**Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):**  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Populus tremula Zitterpappel  
Prunus avium Vogelkirsche  
Pyrus communis Holzbirne  
Sorbus aucuparia Eberesche

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B., 10-12 cm cm Stammumfang zu pflanzen. Alternativ sind auch Obstbäume, alte bewährte Sorten, als Hochstamm zulässig, Stammumfang hier mind. 10-12 cm

**Sträucher:**

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Eunoymus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

**8.7 Pflege/Unterhaltung:** Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Die Ausbildung von Schottergärten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

**9. Einfriedungen**

9.1 Als Einfriedungen sind senkrechte Holzlattenzäune und Metallzäune sowie Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.  
9.2 Zaunssockel sind unzulässig.

**10. Gestaltung des Geländes**

10.1 Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf das Bestandsgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.  
10.2 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100 cm sind zulässig.

**11. Oberflächenwasser**

11.1 Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).  
11.2 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.  
11.3 Auf Grund der Hanglage des Planungsgebietes kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wird abfließendes Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).  
11.4 Es muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.

**12. Bodendenkmalpflege**

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG)  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

**13. Bergbau**

Für den Geltungsbereich ist lt. Auskunft des Bergamts Nordbayern kein Grubenbau risskundig. In der Nähe ist jedoch Altbergbau dokumentiert. Das Vorhandensein weiterer nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher alter Bergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.  
Nördlich des Flurstückes schließt die im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Ton TO 05 an. Ein uneingeschränkter Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben.

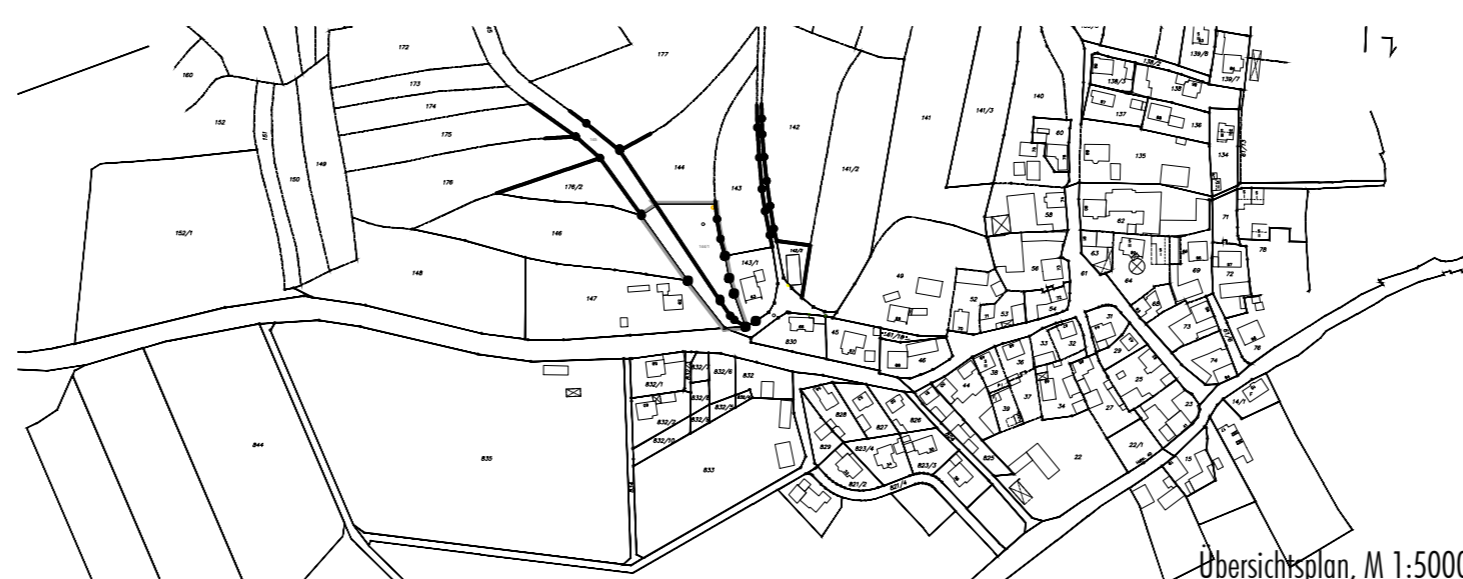
**14. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**C) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme**

bestehende Grundstücksgrenzen  
bestehende Gebäude mit Hausnummer  
bestehende Flurstücksnummer  
Höhenlinien Urelände, Höhe in m ü NN

Planungsgrundlage: Digitale Flurkarte und digitales Geländemodell  
UTM Koordinaten Zone 32 N, Stand Juli 2019, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



**D) Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.09.2019 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans nach § 13 b BauGB im Ortsteil Ehenfeld beschlossen.

2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 25.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf in der Fassung vom 25.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Hirschau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... beschlossen.

Hirschau, den .....

1. Bürgermeister Hermann Falk (Siegel)

5. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Plan- sowie dem beiliegende Textteil mit ..... Seiten. Ausgefertigt:

Hirschau, den .....

1. Bürgermeister Hermann Falk (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 wird hingewiesen.

Hirschau, den .....

1. Bürgermeister Hermann Falk (Siegel)

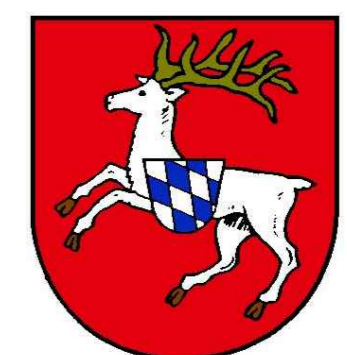
Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

**Stadt Hirschau**  
Rathausplatz 1, 92242 Hirschau  
Landkreis Amberg-Sulzbach

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

**"Ehenfeld-Auf der Eiche"**



Entwurf: 25.09.2019  
Endfassung:

Planung:

**NEIDL + NEIDL** Landschaftsarchitekten und Stadtplaner **Partnerschaft mbB**  
Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel: 09661 / 1047-0, Fax: 09661 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

