

# Gemeinde Georgenberg

*Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab*



## Bebauungsplan Baugebiet „Sandfeld“

1. Änderung

- SATZUNG -

<b>Vorhabensträger:</b> Gemeinde Georgenberg Flossenbürger Straße 1 92697 Georgenberg	<b>Aufgestellt:</b> Bamler BauIngenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Georgenberg, 19.02.2009	Vohenstrauß, 15.01.2009
(Unterschrift)	(Unterschrift)

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**

## **Baugebiet "Sandfeld"**

### **der Gemeinde Georgenberg**

**Vom 19. Februar 2009**

#### **A PRÄAMBEL**

---

Die Gemeinde Georgenberg erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von der Bamler Baulingenieur GmbH, Vohenstrauß, gefertigten Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch** (BauGB)  
in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO)  
in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO)  
in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)  
in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO)  
in der jeweils gültigen Fassung.

---

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

---

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

---

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

---

### **§ 1**

(1) Für das Gebiet "Sandfeld" wird gemäß § 10 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 10. Dezember 2008 festgesetzt.

(2) Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Planzeichnung
2. Festsetzung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3. Begründung
4. Verfahrensablauf

### **§ 2**

Die im Planteil getroffenen Festsetzungen sowie Ergänzungen werden nachfolgend aufgeführt:

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Es werden festgesetzt:

**Grundflächenzahl (GRZ): 0,30**

**Geschossflächenzahl (GFZ): 0,60 (2 Vollgeschosse, E+D od. E+I).**

Je Wohngebäude sind max. zwei abgeschlossene Wohneinheiten zulässig.

#### **3. BAUWEISE**

3.1 Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Eine Doppelhaushälfte muss nicht durch eine Grundstücksgrenze getrennt sein.

3.2 Bei der Verwirklichung von Doppelhäusern hat sich der Nachbauende mit der Gebäudehöhe und Dachform an die bestehende Doppelhaushälfte anzupassen.

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie Einfahrten, Zufahrten und Zugänge zulässig.

#### **5. DÄCHER**

5.1 Die Dachneigung wird den Regelbeispielen entsprechend festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung und Deckung einander anzugleichen.

5.2 Der First muss in Längsrichtung verlaufen.

5.3 An den Traufseiten ist ein Dachüberstand (inkl. Rinne) von max. 70 cm, an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50 cm zulässig. Bei Doppelhäusern und Doppelgaragen sind zur angebauten Grundstücksfläche hin keine Dachüberstände zulässig.

5.4 Pult- und Satteldächer sowie Zelt-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind vertikale Versätze sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) ebenfalls zulässig. Diese Versätze werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Satteldächer	15 - 48 °
Pultdächer	3 - 10 °
versetzte Pultdächer	15 - 20 °
Krüppelwalmdächer	32 - 48 °
Zelt- und Walmdächer	15 - 20 °

5.5 Dachräume der Hauptgebäude können entweder über Dachgauben (auch Zwerchgiebel) oder über liegende Dachflächenfenster belichtet werden. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 40 % der Dachlänge pro Dachseite betragen. Dachgauben sind ab einer Mindestdachneigung von 38 ° zulässig und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2 m haben. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Mindestens ein Fenster je Wohneinheit im Dachgeschoss muss für Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

#### **6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

6.1 Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

6.2 An Stelle der Garagen sind auch Carports möglich.

6.3 Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein privater Stellplatz vorzusehen, für Einliegerwohnungen mindestens ein privater Stellplatz. Der Stauraum von 5 m vor der Garage wird als privater Stellplatz anerkannt.

6.4 Für die Grenzgaragen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

## **7. WANDHÖHE; HÖHENLAGE**

### 7.1 Wandhöhe der Hauptgebäude

Die max. Wandhöhen sind den Regelquerschnitten zu entnehmen.

### 7.2 Höhenlage, Gebäudesockel

Für die baulichen Anlagen wird die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante auf maximal 0,50 m über Geländeoberkante bergseitig festgelegt.

## **8. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND MATERIALIEN**

### 8.1 Dachdeckung

Für Satteldächer, Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung zu verwenden. Als Dacheindeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Ebenso sind für Anbauten Glasdächer zugelassen.

## **9. EINFRIEDUNGEN**

9.1 Für Einfriedungen an Straßen oder Wegen sind Zäune von max. 1,20 m zulässig.

9.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von max. 1,80 m Höhe zulässig.

9.3 Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, soweit es geländetechnisch möglich ist.

## **10. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf das Erdgeschoss) zulässig, maximale Größe der Ansichtsfläche je Anwesen 0,25 m<sup>2</sup>, Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

## **11. GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN BZW. -ABGRABUNGEN**

11.1 Geländeauffüllungen dürfen lediglich zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zur Straße hin durchgeführt werden, jedoch nicht mehr als 30 cm über den jeweils angrenzenden Fahrbahnrand.

11.2 Geländeabgrabungen dürfen lediglich zum Angleichen an die Erdgeschossfußbodenhöhe durchgeführt werden. Zusätzliche Abgrabungen zur Erzielung der maximal zulässigen Wandhöhe sind nicht gestattet.

## **12. GRÜNORDNUNG**

12.1 Auf den Grundstücken Parzelle-Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 hat nach Osten hin eine Eingrünung mit heimischen Gehölzen (siehe Pflanzenliste) zu erfolgen.

### § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Georgenberg, 19. Februar 2009  
**Gemeinde Georgenberg**

Johann Maurer  
Erster Bürgermeister



## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Grünordnung**

#### 1.1 Pflanzvorschläge

Auf den Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten heimische Strauch- und Gehölzarten, d.h. die Arten der potenziell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes zu pflanzen. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. Mauern und geschlossene Wände können mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

#### 1.2 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50 cm.

#### 1.3 Lichtraumprofil bei Fahrstraße

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

#### 1.4 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

#### 1.5 Freihaltung der Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten

#### 1.6 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

### **2 Pflanzenliste**

Damit sich das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einfügt, sind straßenbegleitend und in den Gärten heimische Strauch- und Gehölzarten zu pflanzen.

Sträucher: Hasel - *Corylus avellana*  
Zweiggriffliger Weißdorn\* - *Crataegus laevigata*  
Schlehe - *Prunus spinosa*  
Hundsrose - *Rosa canina*  
Sal-Weide - *Salix caprea*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*  
Trauben-Holunder - *Sambucus racemosa*

\*Weißdorn sollte nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst gepflanzt werden.

Bäume 2. Ordnung: Hänge-Birke - *Betula pendula*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*  
hochstämmige Obstbäume

Bäume 1. Ordnung: Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Stiel-Eiche - *Quercus robur*  
Winter-Linde - *Tilia cordata*

Besonders empfohlen werden Pflanzungen an Hauswänden, Böschungen und Mauern  
Efeu - *Hedera helix*  
Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata* od. *quinquefolia*  
Waldreben-Arten - *Clematis spec.*  
Knöterich - *Polygonum aubertii*  
Spalierobst in Verbindung mit Fassadenspalieren

### **3 Äußere Gestaltung der Gebäude**

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
Eine etwaige Baugenehmigungspflicht richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO.

### **4 Bodenversiegelung**

Um Bodenversiegelung und Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, sind Garagenzufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

### **5 Infrastruktureinrichtungen**

Die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde werden für den zu erwartenden Einwohnerzuwachs ausreichen.

### **6 Grünordnung – Kompensationsmaßnahme**

Laut Umweltbericht vom Büro für Landschaftsökologie KONRAD & MERTL, Friedenfels sind keine Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

### **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Sie sind in größerem Umfang nicht zu erwarten.

### **8 Erschließung**

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehenden Straßen „Schweizerhof“ und "Alte Königsstraße", welche in die Staatsstraße St 2154 (Waidhauser Straße) einmünden, erschlossen. Die Erschließungsstraßen sollen den Regelquerschnitten entsprechend verkehrsberuhigt neu ausgebaut werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telefon ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. Erweiterungen als gesichert anzusehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen, deren Ablaufleitungen an die bereits bestehenden bzw. noch zu erstellenden Kanäle im Mischwassersystem angeschlossen werden.