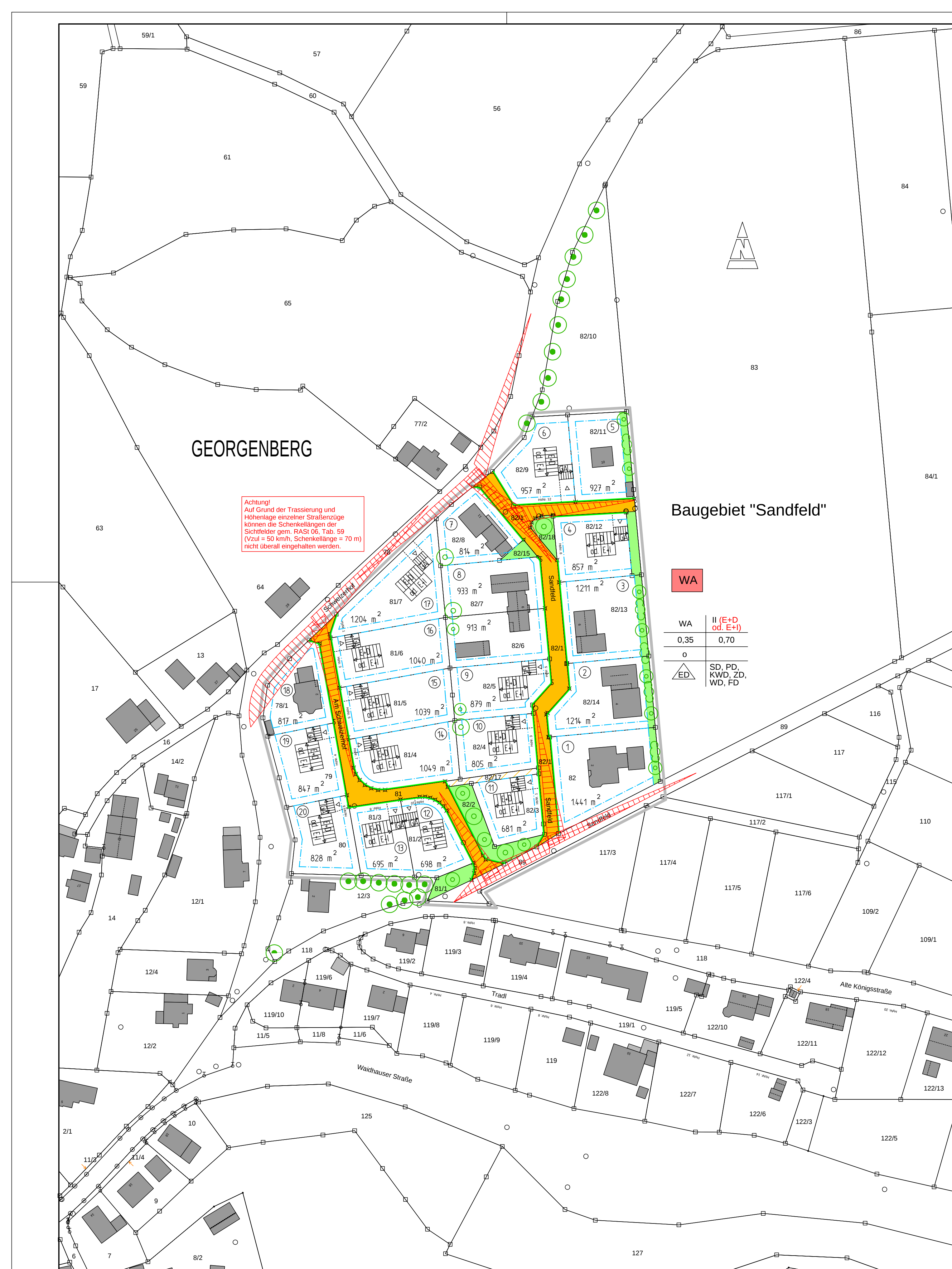




A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Georgenberg erlässt für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sandfeld“ die Satzung. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)** § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)** Art. 81 Abs. 2 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)** vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen als Festsetzungen

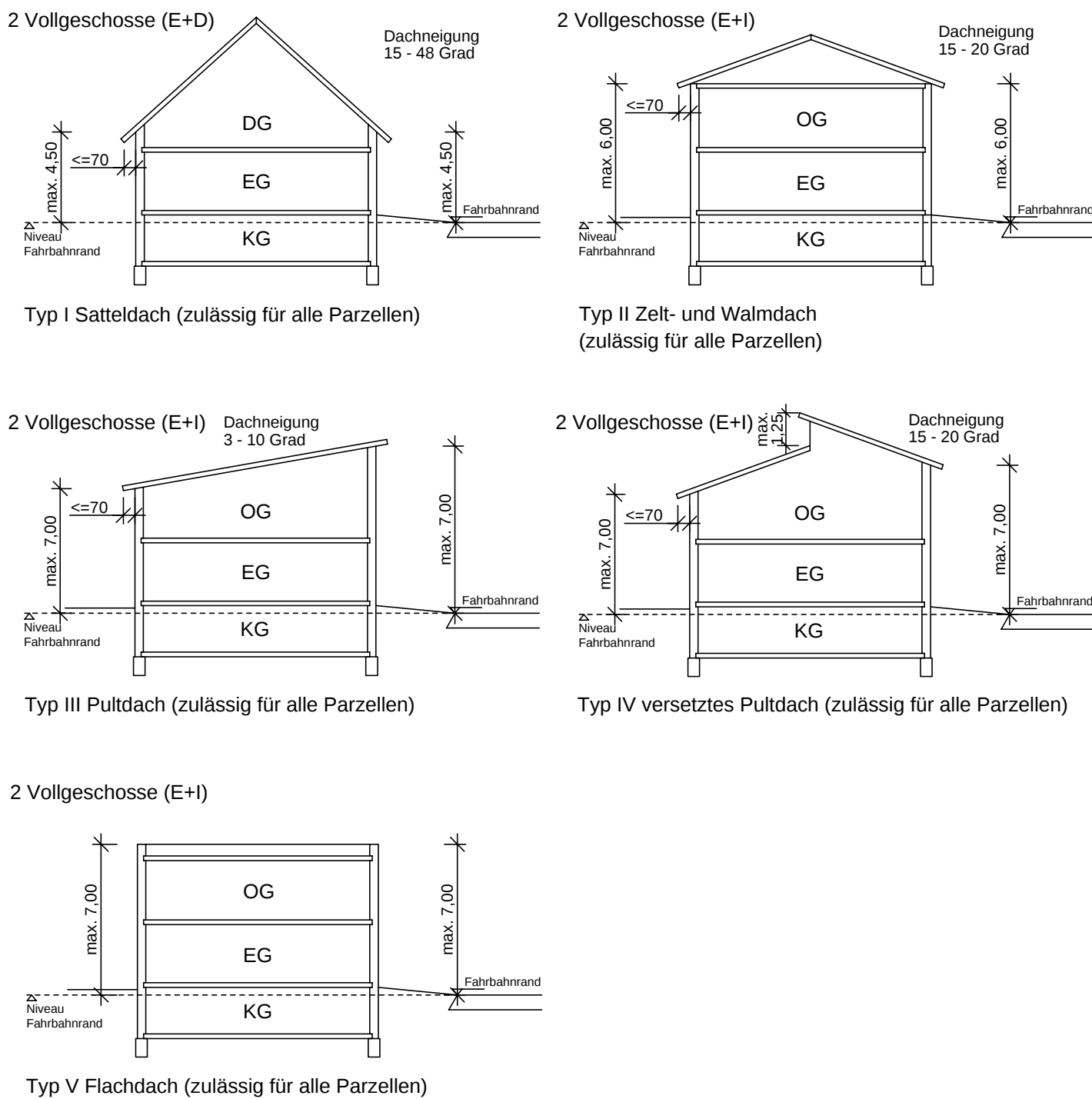
Legend for planning symbols:

- WA: Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- bestehende Bebauung
- allgemeines Wohngebiet
- Parzellierungsvorschlag
- Baugrenze
- Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Einfahrt
- Verkehrsfäche
- Gehweg
- Mischwasserkanal bestehend
- Wasserleitung bestehend
- vorhandener Baum
- zu pflanzender Baum
- vorhandene Sträucher
- zu pflanzende Sträucher
- Grünfläche
- Sichtdreieck (Sichtfeld)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA = allgemeines Wohngebiet	Vollgeschoss mit Angabe Bauform	II = Zahl der Vollgeschosse E+D = Erdgeschoss + Dachgeschoss E+H = Erdgeschoss + Obergeschoss
Grundflächenzahl	GRZ = 0,35	Geschossflächenzahl	GFZ = 0,70
Bauweise	o = offene Bauweise		
Bauweise	△ ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachform	SD = Satteldach PD = Pultdach KWD = Krüppelwalmdach ZD = Zeltdach WVD = Walmdach FD = Flachdach

Regelquerschnitte (ohne Maßstab)



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Obergrenze mit Z = II festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

2.4.1 Wandhöhe der Hauptgebäude Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die maximale zulässige Wandhöhe (WH) ist den Regelquerschnitten zu entnehmen. Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bezugshöhe

Als Bezugspunkt (zentraler Punkt) wird die Höhe des Fahrdahrandes mittig auf der der Straße zugewandten Wand des Wohngebäudes definiert.

2.4.2 Höhenlage, Gebäudesockel

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

3 Bauweise

Als Bauweise wird in dem Baugebiet gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Eine Doppelhaushälfte muss nicht durch eine Grundstücksgrenze getrennt sein. Bei der Verwirklichung von Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende mit der Gebäudehöhe und Dachform an die bestehende Doppelhaushälfte anzupassen. Ausnahmeweise sind auch Häuser in Modulbauweise zulässig, über deren Errichtung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden ist.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5 Abstandsflächen

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Dächer

1.1 Zulässige Dachformen auf Haupt- und Nebengebäuden sind:

- Pultdächer
- Satteldächer
- Zeltdächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- Flachdächer

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung und Deckung einander anzugleichen. 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 9 - 10 °
- versetzte Pultdächer 15 - 20 °
- Krüppelwalmdächer 32 - 48 °
- Zeit- und Walmdächer 15 - 20 °

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

1.3 Der First muss in Längsrichtung verlaufen. Die im Plan vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

1.5 Dachendeckung Für Satteldächer, Zeltdächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondeckendeckung zu verwenden. Als Dachendeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine Bleiendeckung zulässig. Für Flachdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondeckendeckung, Kiesendeckung, Begrünung oder Bleiendeckung zulässig. Ebenfalls zulässig sind PV-Anlagen als Dachendeckung.

2 Garagen und Stellplätze

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

2.2 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten und dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

2.3 An Stelle der Garagen sind auch Carports möglich.

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

2.5 Für die Grenzgaragen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung.

3 Erneuerbare Energien

Es wird auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen. Solaranlageanlagen oder Sonnenkollektoren können auf oder an Dach- und Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen errichtet werden.

4 Einfriedungen

4.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind Einfriedungen in Form von Zäunen zulässig. Hierfür können Sockel in Höhe von max. 15 cm errichtet werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf maximal 1,20 m, gemessen von der fertigen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Einfriedung beschränkt. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist den Regelquerschnitten zu entnehmen. Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe der Sockel wird auf maximal 68 cm, gemessen von der fertigen Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Sockel beschränkt. Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Sichtschutzanlagen von max. 1,80 m Höhe, gemessen von den ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen bis zur Oberkante der Einfriedung, zulässig. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. 15 cm errichtet werden. Die Errichtung von höheren Sockeln bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist durch einen Antrag auf Baugenehmigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Neustadt an der Waldnaab möglich.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung Die innerhalb des Gebietes geplanten Vorhaben sind an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

5.2 Entsorgung Die geplante Bebauung ist im Mischsystem auszuführen.

Planungsvorgaben sind: Das Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen in den vor der Bebauung liegenden vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Für auf privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen) anfallendes Oberflächenwasser ist eine Retentionszisterne von mindestens 6 m³ Speichervolumen als Regenwasserrückhalte-einrichtung zu errichten, welche eine kontinuierliche Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis gewährleistet. Eine Einkleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal mit Zuführung in den Zottbach ist nur in gedroselter Form zulässig.

Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem folgenden Rechenansatz vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen. Erforderliches Speichervolumen: $V_{\text{erf}} = A_{\text{u}} \cdot 20 \text{ l/m}^2$ Max. zulässige Ableitung: 1 l/s Undurchlässige Fläche $A_{\text{u}}(\text{m}^2)$: $A_{\text{u}} = A \cdot 4 \text{ m}$ Zeichenerklärung: V = Abflussbeiwert

Drainagenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

6 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 m². Leuchtklaren sind nicht zulässig.

7 Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen

7.1 Geländeauffüllungen dürfen lediglich zum Angleichen der baulichen Anlagen an das ursprüngliche Gelände durchgeführt werden, jedoch nicht mehr als 30 cm über dem vorhandenen Gelände. Die ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

7.2 Geländeabgrabungen dürfen lediglich zum Angleichen an die Erdgeschossfußbodenhöhe durchgeführt werden. Zusätzliche Abgrabungen zur Erzielung der maximal zulässigen Wandhöhe sind nicht gestattet. Die ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

8 Grünordnung

8.1 Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume gemäß Artenliste für Anpflanzungen (siehe Buchst. D Ziffer 7) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte sind unter Beibehaltung des Gestaltungskonzeptes geringfügig verschiebbar. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können Strauchgehölzarten gemäß Artenliste für Anpflanzungen (siehe Buchst. D Ziffer 7) gepflanzt werden. Die Ausführung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

8.2 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern reicht sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchstform, jedoch mindestens 50 cm. Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

8.3 Freihaltung der Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten.

8.4 Anlegung von Grünflächen

Nicht überbaubare oder nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9 Bodenschutz 9.1 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 Vermischung zu schützen. Er ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern, vor Verwitterung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodennuten dürfen nicht befrachten werden. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tierwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

9.2 Vermeidung der Bodenversiegelung Um Bodenversiegelung und Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Garagenzufahrten, Wege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und nur in unbedingt notwendigem Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 7 BImSchG).

10 Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung können begrünt werden.

11 Vermeidungsmaßnahmen im Artenschutz Folgende Vorkehrungen müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tieren zu vermeiden und zu mindern. Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt“) werden, also zwischen 01.10. und 28.02.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6 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.

7 Artenliste für Anpflanzungen

Gehölzliste Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen): Pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm.

Großbäume (Bäume 1. Ordnung):		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Betula pendula	Sand-Birke	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung): Carpinus betulus: Hainbuche Pyrus communis: Holz-Birne Prunus avium: Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia: Eberesche *

Pro 250 m² Grundstücksfläche zweierlei mindestens 10 Gehölze in Gruppen. Je Gruppe mindestens 2 Arten (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m)

Sträucher:		
Corylus avellana	Hasel	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Crataegus laevigata	Zweigrift, Weißdorn	
Rubus idaeus	Himbeere	
Crataegus monogyna	Enggrift, Weißdorn	
Salix caprea	Sal-Weide	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Prunus spinosa	Schliehe	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn *	
Sambucus nigra	Schw. Holunder *	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Viburnum opulus	Gew. Schneeball *	
Rubus caesius	Kratzbeere	

Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit! schwach giftig gemäß „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitschöckheim, 2003 (*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Pflanzungshilfen, Verl. P. Kiermeier, in „Der von Ehren Katalog“

Änderungen:

Index	Art d. Änderung	gegr. von	gegr. von
-------	-----------------	-----------	-----------

Bauherr: **Gemeinde Georgenberg**
Flosserburger Straße 1
92697 Georgenberg

Georgenberg,

Auftragnehmer: **Bamber Bauingenieur GmbH**
Beratende Ingenieure
Bauingenieurwesen
Braumseeder Weg 2, 92086 Vornheim
TEL 09651 92403 0, FAX 09651 92403 9
info@bamber.de

A. Vöhl
gez. von
M. Zwick
gez. von

Vohenstrauß, 30.06.2026

Projekt: **Gemeinde Georgenberg Baugebiet "Sandfeld"**

Plan: **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Leistungsphase: **Bebauungsplan - 2. Änderung**

Projekt-/Plannummer: **II / 65**

Maßstab: **1:1000**