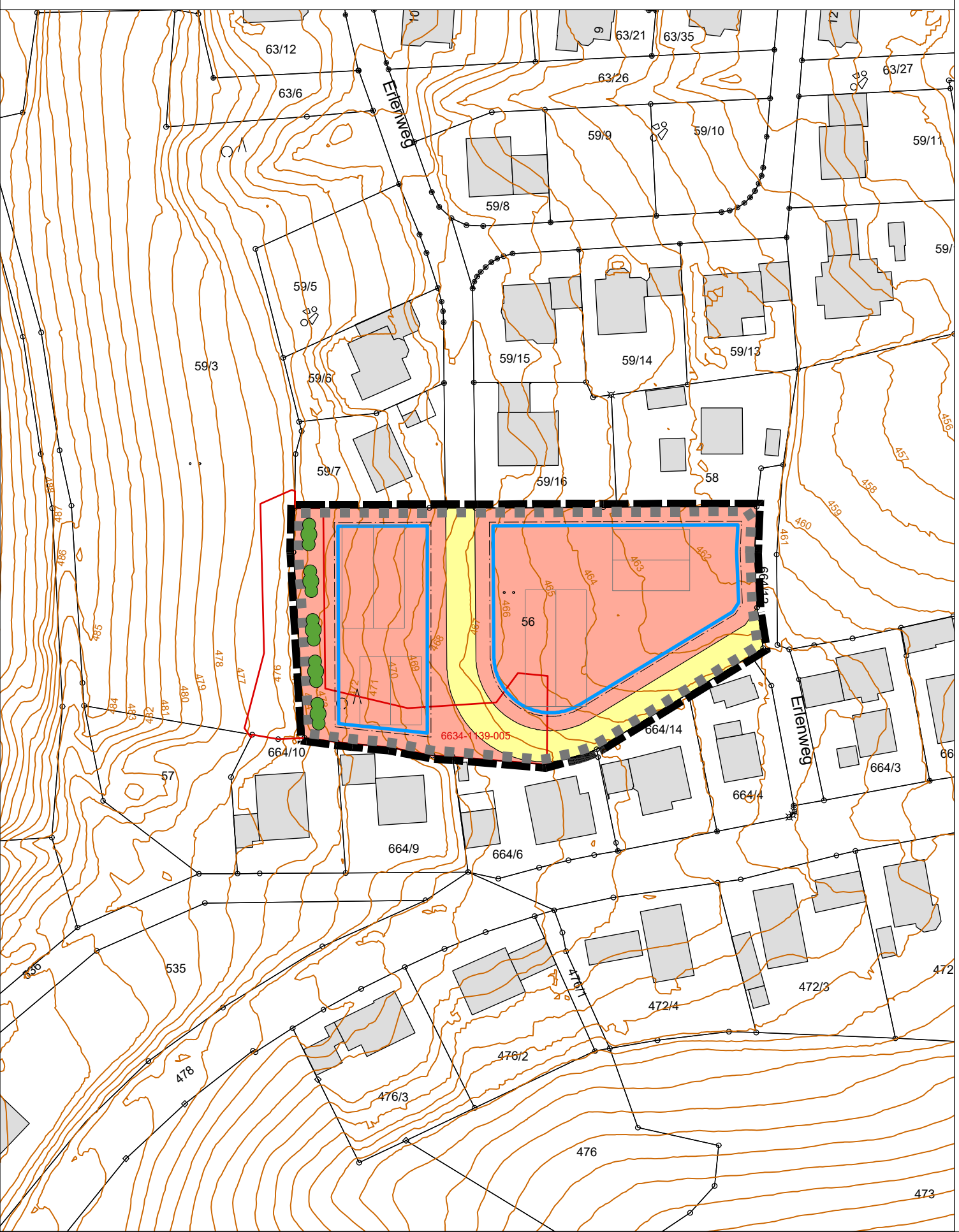


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Hinweise

57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

2036-0113-004 Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer

420 Höhen in m ü. NN

vorhandene Gebäude

mögliche Gebäudestellung

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal III Vollgeschosse zulässig.
Das 3. Vollgeschöß ist nur im Untergeschoß zulässig, sofern sich aufgrund der zulässigen Lage des Gebäudes (s. C.1.5) und dem vorhandenen Gelände ein Vollgeschöß gem. BayBO ergibt.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,4 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 1,2 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50. Die Firsthöhe beträgt max. 9,3 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.5.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, auch als Mehrfamilienhäuser.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
- 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 sowie Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
Im Bereich der Pflanzgebote im Westen ist eine Eingrünung mit freiwachsenden heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
- 4.2 Kies- und Schottergärten über 5 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind unzulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Wohngebäude
 - 1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen.
 - 1.2 Dachform Hauptdach: Zulässig symmetrisches Satteldach.
Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
 - 1.3 Dachneigung: Die Neigung muss zwischen 15° und 35° betragen.
 - 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder grau bzw. anthrazit zu erfolgen.
 - 1.5 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bergseitig 50 cm über vorhandenen Gelände liegen oder max. 50 cm über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist der höchste Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände bzw. der Mittelpunkt der zur Straße gewandten Gebäudeseite.
 - 1.6 Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich:
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortgang und Traufe. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 2. Garagen und Carports
 - 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und bei Carports mind. 5 m.
 - 2.2 Dachform bei Garagen: zulässig sind Satteldach und Flachdach. Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig. Die maximale Länge der Grenzgaragen beträgt 9,0 m.
 - 2.3 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist bei 2-Zimmerwohnungen nur ein Stellplatz erforderlich.
- 3. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zur freien Landschaft hin sind nur in transparenter Ausführung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, ansonsten sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig. Kunststoffverkleidungen, auch bahnhweise sind nicht zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
- 4. Betonstützmauern sind bis max. 2,5 m zulässig, davon max. 0,2 m Sockelhöhe über OK abzustützendes Gelände. Darauf max 1,20 m transparente Einfriedung als Absturzsicherung. Größere Geländeunterschiede sind nur als Erdböschung oder mit Natursteinen zu überwinden. Betonstützmauern über 1,5 m Höhe sind zu begrünen

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 13.07.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 03.06.2022 vorher bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2022 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

Andreas Truber
Erster Bürgermeister

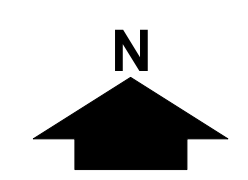
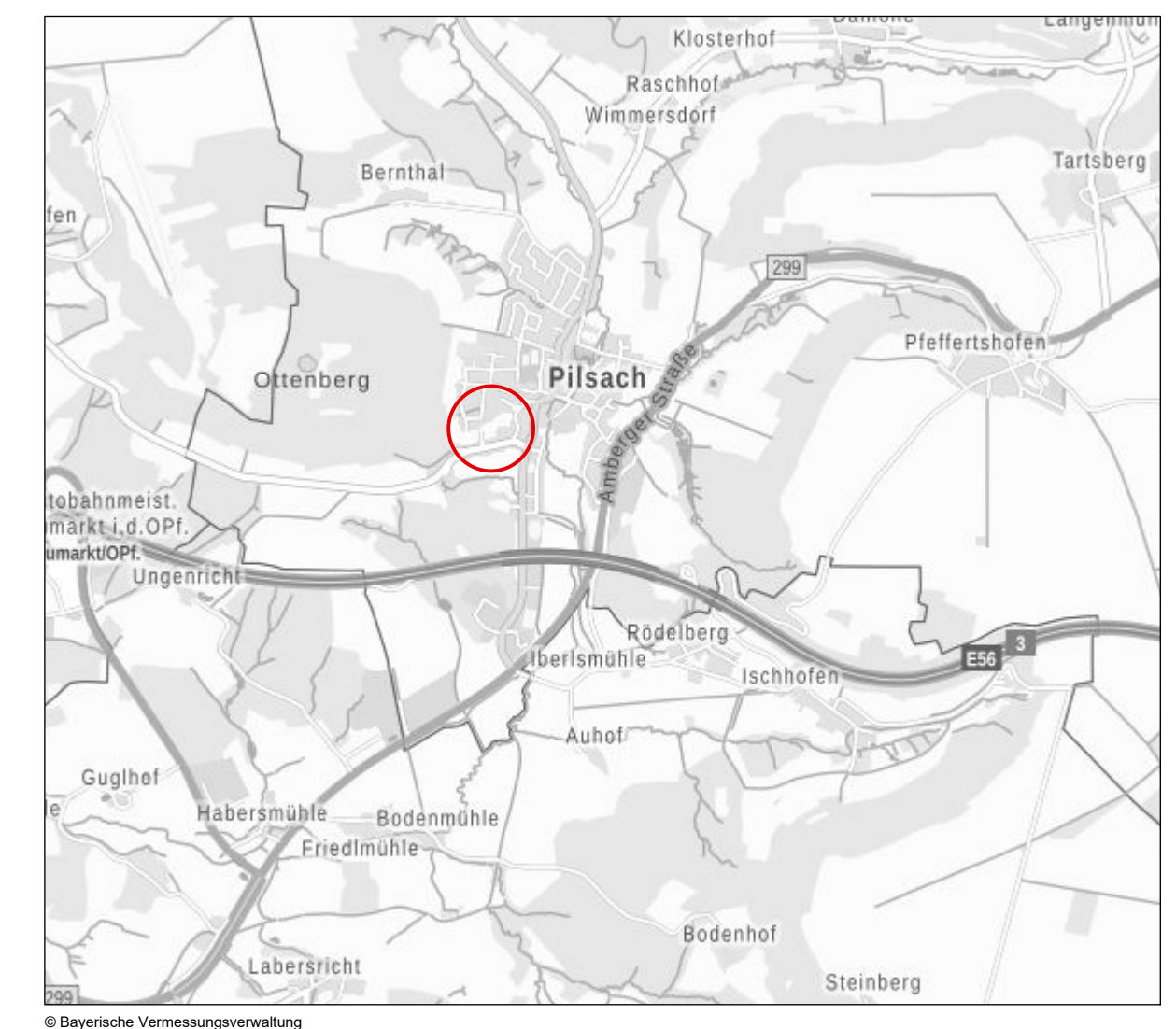
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

Andreas Truber
Erster Bürgermeister

D. Hinweise

- 1. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
- 2. Auf die Gefahr von Hangwasserzufluss, v.a. bei Starkregen, und Schichtenwasser wird ausdrücklich hingewiesen. Es werden bauliche Schutzmaßnahmen empfohlen.
- 3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- 4. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- 5. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),



Gemeinde Pilsach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Pilsach West III"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 21.07.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

