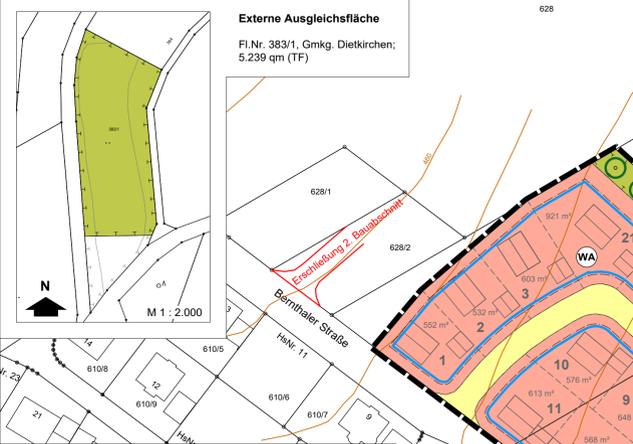


# PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) 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 Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) diesen Bebauungsplan als Satzung.



# Darstellung der Flächen für passiven Schallschutz

(siehe Textliche Festsetzungen B.6.2, unmaßstäblich)

Quelle: hoock farry ingenieure, Landshut



# A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§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. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

**■** Öffentliche Grünfläche

## 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

- Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- Pflanzgebot Obst- bzw. Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)

## 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

**R** Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

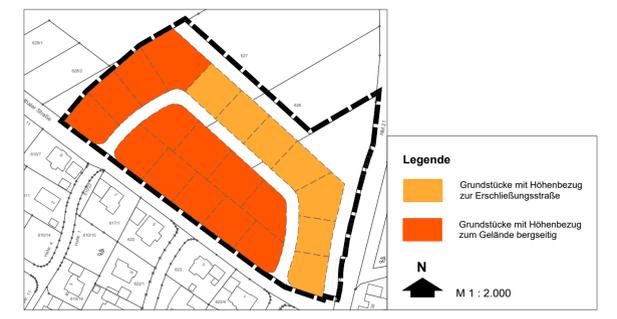
# Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Sichtdreieck

# Hinweise

- 57** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 100** Höhen in m über NN
- mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. und Parzellengröße ca. m²)
- mögliche Gebäudestellung

# Höhenlage der Gebäude (siehe C.1.6)



# B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

## 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 Nr. 1, 4 und 5 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 II Vollgeschosse zulässig.  
Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.  
Regelbeispiel B, C: EG + 1. OG

## 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei E+D mit Satteldach 4,00 m (Regelbeispiel A) beim Zeltdach bzw. Satteldach mit EG +OG 6,00 m (Regelbeispiel B), beim Pultdach max. 5,40 m an der niedrigeren Seite (Regelbeispiel C), beim Flachdach max. 6,50 m. Die Firsthöhe beträgt generell max. 9,0 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schmittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.

## 2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 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 Nur Einzelhäuser zulässig.

### 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.

## 4. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1 Fläche zum Rückhalt von Regenwasser  
Das Rückhaltebecken ist nur in naturnaher Erdbauweise zulässig. Befestigungen sind auf die Einlauf- bzw. Auslaufbauwerke zu beschränken. Zuwegungen sind nur in wasserdurchlässiger Schotterbauweise zulässig.

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

5.1 Ausgleichsfläche im Geltungsbereich  
Die Ausgleichsfläche ist als Ortseingrünung mit Wechsel von Hecken mit Baumreihen bzw. Obstbäumen zu gestalten. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung von standortheimischen Gehölzen (siehe Liste in der Begründung) bzw. Obstbäumen als Hochstamm. Nicht bepflanzte Teilbereiche sind als naturnahe Wiesen bzw. Säume zu entwickeln (gel. Mahd ab dem 1.8.).

5.2 Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB  
Dem Bebauungsplan wird als externe Ausgleichsfläche aus dem Okokonto der Gemeinde eine Teilfläche von 5.239 qm der Fl.Nr. 383/1, Gemarkung Dietkirchen, zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit artenreichem Grünland (1. Mahd vor dem 15.6. und 2. Mahd nach dem 15.9.) und Baum-/Strauchhecken festgesetzt

5.3 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen  
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Qualität: Hochstamm, Obstbaum Stammumfang mind. 8-10 cm, Laubbaum mind. 10-12 cm.

5.4 Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.5 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster).

5.6 Die Beräumung des Baufelds für die Erschließungsstraße ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte zulässig.

## 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Aktiver Schallschutz  
Entlang der Südostgrenze des Planungsgebietes ist eine Lärmschutzanlage (Wall, Wand oder Wall-Wand-Kombination) mit einer Mindesthöhe von 2,5 Metern über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße NM 21 in voller Länge der hierfür im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche zu errichten. Die Lärmschutzanlage muss ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_w \geq 20$  dB aufweisen und witterungsbeständig ausgeführt sein.

6.2 Passiver Schallschutz  
Auf der Fläche A sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen und in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{Aeq,T} \leq 20$  dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

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

### 1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform  
Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfächtrichtung zu liegen. Winkelfüßer sind zulässig.  
An- und Vorbauten sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptbaukörper unterordnen:  
- Der First muss mind. 1 m unter dem Hauptfirst liegen.  
- Dächer sind in Material und Farbe und Neigung an das Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.  
- Traufseitige Anbauten dürfen max. eine Tiefe von 3 m aufweisen und max. die Hälfte der Gebäudelänge des Hauptgebäudes einnehmen.

## 1.2 Dachform

zulässig: Satteldach mit mittigem First, Zeltdach, Pultdach, Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.

## 1.3 Dachneigung

Die Neigung muss beim Satteldach zwischen 35° und 45° (Regelbeispiel A) bzw. 20 - 30° (Regelbeispiel B) liegen, bei Zeltdach sowie Pultdach zwischen 5° und 20° (Regelbeispiele B und C).

## 1.4 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun, grau oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen. Bei flach geneigten Dächern ist auch eine Deckung in Blech (nicht glänzend) zulässig. Dachgauben sind nur beim Regelbeispiel A zugelassen. Die maximale Gaubenbreite beträgt 2,00 m. Die Gesamtlänge der Gauben oder liegenden Dachfenster darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,25 m (gemessen wird von der Außenwand). Sonnenkollektoren sind zugelassen.

## 1.5 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtonen zu versehen. Holzverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander disharmonische Farbkontraste sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.

## 1.6 Höhenlage

Bei unter dem Niveau der Erschließungsstrasse liegenden Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 0,15 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse liegen. Bezugspunkt ist der straßenseitige Mittelpunkt des Grundstücks. Bei über dem Niveau der Erschließungsstrasse liegenden Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bergseitig max. mit dem natürlichen Gelände identisch sein. Die jeweilige Zuordnung - "unter bzw. über Straßenniveau" - ist in dem Planschnitt festgelegt und dort zu entnehmen.

## 2. Garagen und Carports

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze  
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen und Carports mindestens 5 m. Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz.

## 2.2 Dachform bei Garagen

Die Dachformen der Garagen müssen sich der Dachform des Hauptgebäudes anpassen. Abweichend hiervon sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.

## 2.3 Anpassungspflicht

An gemeinsamer Grenze aneinandergrenzende Garagen müssen in einheitlicher Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

## 3. Einfriedungen

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern, betonierte Mauern zur straßenzugewandten Seite hin sind nicht zugelassen. Der Sockel für Einfriedungen darf maximal 0,20 m hoch sein. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf bzw. Straßenverlauf anzupassen und sind nur in transparenter Ausführung und bis zu einer Höhe von 1,25 über Oberkante Straße zulässig.

## D. Hinweise

1. Für die im Beiplan dargestellte Teilfläche ist auf den späteren Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von ca. 0,5 cbm/100qm Grundstücksfläche zu schaffen.

2. Gefahr von Hangwasser  
Aufgrund der geologischen und topographischen Gegebenheiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz gegen Hangwasser vorzusehen.

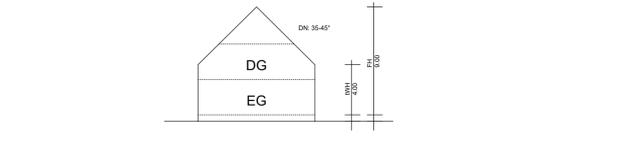
3. Grenzabstände bei Bepflanzungen  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

## 4. Denkmalpflege

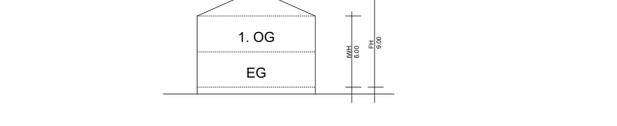
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.  
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

## 5. Auf Emissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen (u.a. Lärm, Geruch, Staub).

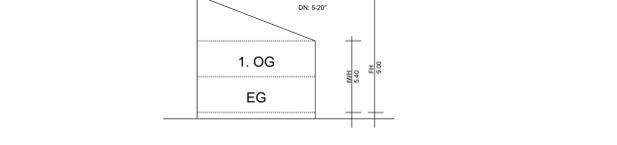
## Regelbeispiel A: EG + DG; SD 35°- 45°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



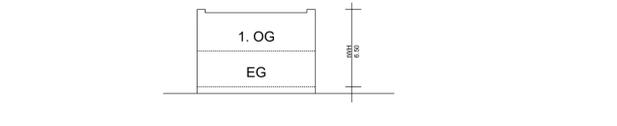
## Regelbeispiel B: EG + 1. OG; SD 20°- 30°, WD u. ZD 5°- 20°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 9,0



## Regelbeispiel C: EG + 1. OG; PD 5°- 20°; Niedrigere Wandhöhe 5,40 m; Firsthöhe 9,0 m



## Regelbeispiel D: EG + 1. OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



# VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.01.2017 hat in der Zeit vom 01.02.2017 bis 01.03.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.01.2017 hat durch Auslage in der Zeit vom 01.02.2017 bis 01.03.2017 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2017 bis 21.07.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.05.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2017 bis 24.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2017 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2017 als Satzung beschlossen.

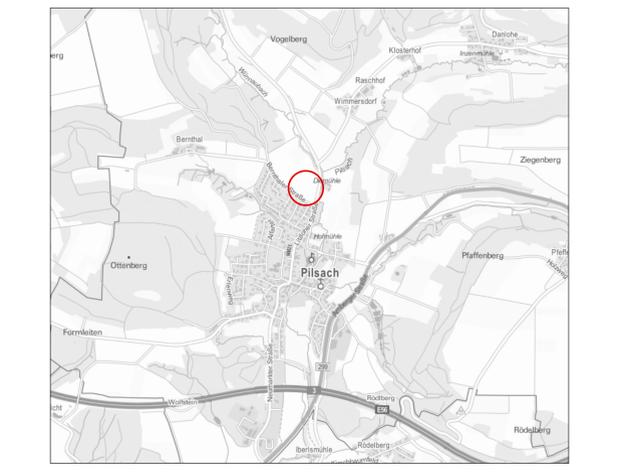
(Siegel) Gemeinde Pilsach, den .....

Adolf Wolf  
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 .....

Adolf Wolf  
Erster Bürgermeister



# Gemeinde Pilsach

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Berthaler Straße"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / jw  
datum: 27.07.2017 ergänzt:

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

