

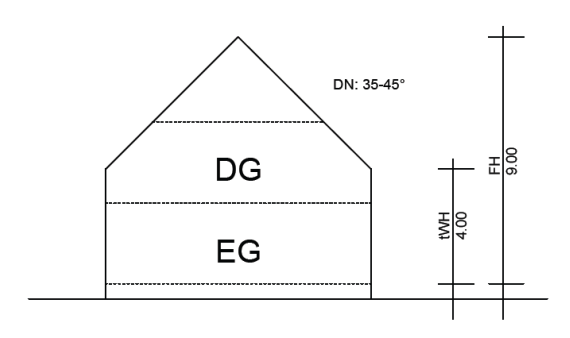
Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) 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.



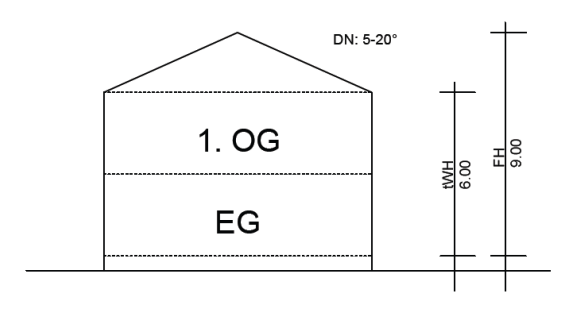
**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
  - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
  - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
  - vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. m²)
  - Biotope lt. amtli. Kartierung LFU mit Nummer
  - Höhen in m ü. NN
  - mögliche Gebäudestellung

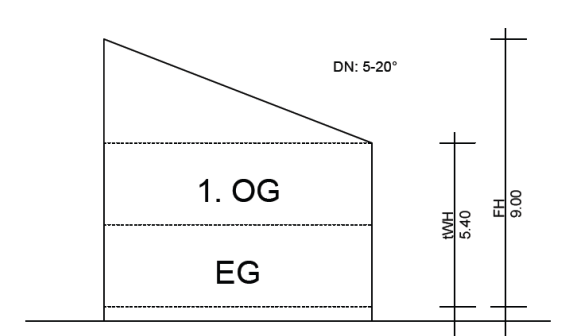
**Regelbeispiel A:** EG + DG; SD 35°- 45°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,0 m



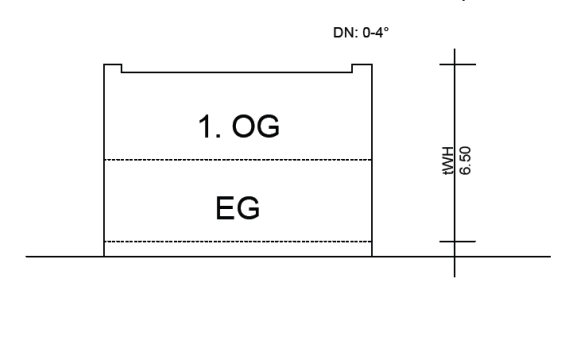
**Regelbeispiel B:** EG + 1. OG; SD 20°- 30°, WD u. ZD 5°- 20°; Traufseitige Wandhöhe 6,00 m; Firsthöhe 9,0



**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 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan als Planungsvorhaben der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 06.12.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.04.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 06.12.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.2023 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.07.2023 als Satzung beschlossen.

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

.....  
Andreas Truber  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

.....  
Andreas Truber  
Erster Bürgermeister

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
  - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - Zahl der Vollgeschosse  
Maximal II Vollgeschosse zulässig.  
Regelbeispiel A: EG + DG. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig.  
Regelbeispiel B, C, D: EG + 1. OG
  - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
  - 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 Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Zur Höhenlage der Gebäude siehe C.1.6.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)  
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
  - 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.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bis insgesamt 20 qm zulässig, nicht aber in den Flächen mit Begrünungsbindung.  
Die mittlere Wandhöhe ist abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO bei Nebenanlagen bei einer Grenzbebauung oder grenznahen Bebauung auf 2,0 m zur Nachbarseite hin beschränkt. Auf der der öffentlichen Straßenfläche zugewandten Grundstücksseite dürfen außerhalb der Baugrenzen keine Nebenanlagen errichtet werden

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen  
ES sind ausschließlich heimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zulässig. Qualität: Hochstamm, Obstbaum Stammumfang mind. 8-10 cm, Laubbaum mind. 12-14 cm.
  - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen  
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkröniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Qualität: Hochstamm, Obstbaum Stammumfang mind. 8-10 cm, Laubbaum mind. 10-12 cm.
  - Flächen mit Begrünungsbindung  
Diese Flächen sind als naturnahe Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen sind nur bis 12 qm zulässig.
  - Nadelgehölzhecken und Schottergärten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
  - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasenpflaster).
- Maßnahmen zum Schutz gegen zufließendes Wasser**
  - Die Fußbodenoberkante muß mind. 0,25 cm über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Kellereingänge und Kellerfenster sind gegen zufließendes Wasser zu schützen. Weitere Schutzmaßnahmen sind in der Detailplanung im Einzelfall vorzusehen.

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

- Wohngebäude
  - Gebäudeform  
Gebäudevor- und Rücksprünge sind zulässig. Hierbei hat die längere Seite des Gebäudes in Richtung der Hauptfirstrichtung zu liegen. Winkelhäuser 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.
  - Dachform  
zulässig: Satteldach mit mittigem First, Zeltdach, Flachdach. Der Dachvorsprung an der Traufe darf max. 50 cm und am Ortsgang max. 20 cm betragen.
  - 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).
  - 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. Bei der Errichtung eines Wohnhauses mit einem Flachdach (Regelbeispiel D) bzw. bei einem Pultdach mit einer Dachneigung unter 5 sind die Dächer zwingend zu begrünen. 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.
  - Fassadengestaltung  
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz in gedämpften Farbtönen 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.
  - Höhenlage  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,40 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstrasse liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite) oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude).

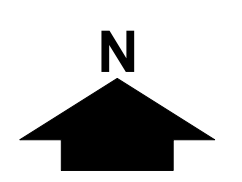
- Garagen und Carports
  - Garagen, Carports und Stellplätze  
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen und Carports aber nicht im Bereich der mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gekennzeichneten Flächen. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW bei Garagen und Carports mindestens 5 m. Der Stauraum gilt nicht als Stellplatz.
  - Dachform bei Garagen  
Die Dachformen der Garagen müssen sich der Dachform des Hauptgebäudes anpassen. Abweichend hiervon sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
  - Anpassungspflicht  
An gemeinsamer Grenze aneinandergebaute Garagen müssen in einheitlicher Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.
- Einfriedungen  
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern, betonerte 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.
- Geländegestaltung  
Auffüllungen außerhalb der Baugrenze sind nicht zulässig.

**D. Hinweise**

- Gefahr von Hangwasser  
Aufgrund der geologischen und topographischen Gegebenheiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz gegen Hangwasser vorzusehen.
- 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
- 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.
- Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Ultraleichtflugzeuge Pilsach auf der Heid. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist.



© Bayerische Vermessungsverwaltung



**Gemeinde Pilsach**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**  
**"Litzlohe - Grasweg"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb  
datum: 20.07.2023 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

