

# Bebauungsplan mit int. Grünordnung "SANDEN WEST"

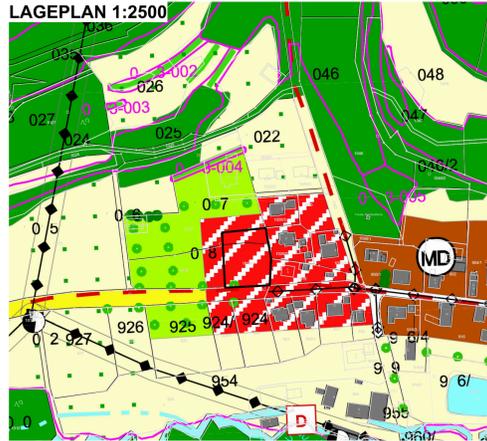


1	[Zeichnungstitel]
03.01	1:500

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist\*  
 , Art. 81 der in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist,  
 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,  
 und Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG



## A. Festsetzung durch Planzeichen

- A.1 Art baulicher Nutzung**  
 (WA) Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- A.2 Maß baulicher Nutzung**  
 GR 250 maximal zulässige Grundfläche in qm; hier 250qm
- A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 bestehende Flurgrenze  
 bestehende Haupt-/Nebengebäude  
 bestehende Flurnummer
- A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
 2 WoE maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. 2 Wohnungen
- A.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 zu pflanzender Baum gem. Liste D 6.5.1 und D 6.5.2  
 Kompensations-/Ausgleichsfläche, hier Fläche K.1
- A.6 Bemaßung**  
 Bemaßung  
 festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null
- A.7 Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- A.8 Nachrichtliche Übernahme**

## B. Hinweise durch Planzeichen

- bestehendes Gebäude
- vorgeschlagenes Gebäude
- vorgeschlagene Zufahrt
- öffentliche Verkehrsfläche mit bestehender Zufahrt
- bestehendes Gelände
- Höhenlinie in Meter ü.N.N., hier z.B. 471,00 üNN
- sonstiger Baum/Strauchbestand
- bestehende Flurgrenze
- bestehendes Haupt-/Nebengebäude
- bestehende Flurnummer
- bestehende Hausnummer
- Baum wird gerodet

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- 1.1 Zulässig sind:**  
 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude,  
 Abs. 2 Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,  
 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:  
 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 Anlagen für Verwaltungen  
 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen
- Ergänzend zu vorgenannten Punkten wird festgesetzt, dass betriebseigene Tankstellen und Elektrodestationen zulässig sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 maximal zulässige Grundfläche  
 2.1 Die maximale Grundfläche definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.  
 2.1.1 Zulässige Überschnellungen:  
 Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

- 2.2 **Zulässige Wandhöhen**  
 es sind max. zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig  
 zulässige Wandhöhe maximal 6,5m
- Garagen, Carports:  
 zulässige Wandhöhe max. 3,5m
- 2.3 **Wandhöhenbezug**  
 Die Außenwandhöhe wird teilweise vom bestehenden Gelände (siehe Planzeichen durch Hinweis) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaußenkante gemessen.
- 2.4 **Abgrabungen**  
 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,5 m zulässig.
- 2.4.1 Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig. Ausgenommen sind Teich- oder Poolanlagen bis 75cm, hier sind Abgrabungen bis zu 2,0m zulässig.
- 2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten.
- 2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.
- 2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.
- 2.4.5 Stützmauern sind nur in einem Abstand von 1,0m und mehr gemessen von der Grundstücksgrenze und nicht in Ausgleichsflächen zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.
3. **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**  
 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) und Garagen, Carports, Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. **Abstandsflächen**  
 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
5. **Mindestgröße von Baugrundstücken**  
 5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.  
 5.2 Bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern muss diese mindestens 300qm betragen.
6. **Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
 siehe Festsetzung durch Planzeichen
7. **Bauliche und städtebauliche Gestalt**  
 7.1 Zulässige Dachneigung und -form  
 es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 32°  
 7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.  
 7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.  
 Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.4 **Dacheindeckung:**  
 Dächer sind nur in rot, braun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.  
 7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.  
 7.6 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.
8. **Garagen/Stellplätze und Nebengebäude**  
 8.1 Je Wohnung sind 2,0 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen unter 50qm ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen. Für alle anderen Nutzungen richtet sich die Anzahl nach der GdBtabelle.  
 8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:  
 Dächer sind bei Carports/Nebengebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 32°, oder als Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrüntes Flachdach zulässig.  
 8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Satteldach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.  
 8.3 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.  
 8.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
9. **Grünordnung**  
 9.1 **Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:**  
 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangener 300qm Baugrundstückfläche (ohne Gebäude, Verkehrs- und Ausgleichsflächen) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 bis 5.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.  
 9.2 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.  
 9.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.  
 9.4 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
10. **Ausgleichsflächen**  
 Flurnummer(n): 1018/1 Teilfläche  
 Gemarkung: Pflaferhofen  
 Fläche: 324 qm  
 Bestand: Intensivgrünland G11 2 Wertpunkte  
 Entwicklungsziel: Entwicklung eines mesophilen Heckengebüsches B112 10 Wertpunkte auf einer bisher Intensivgrünland  
 324 \* 7 WP = 2268 WP  
 Kompensation: 324 \* 7 WP = 2268 WP  
 Erstgestaltungsmaßnahme:  
 Innerhalb der Flächen sind jeweils je angefangene 100 qm Fläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität SBU 200-250 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.1 oder 5.5.2) und 25 heimische Sträucher in der Qualität vStr. 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 5.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll als zweireihige Hecke mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Das Heckengebüsch ist als freiwachsendes Heckengebüsch, nicht als Schnitthecke, mit einer Breite der Reihen von 4,5m zu entwickeln. Für die Anlage des Gebüschs sind mind. acht verschiedene Arten gemäß der Pflanzliste zu verwenden und in etwa gleichen Anteilen zu pflanzen. Die un bepflanzten Randflächen sind als Krautsaum anzulegen. Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Ein auf den Stock setzen der Sträucher ist frühestens alle 15 Jahre zulässig. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Bestehende (dem Zieltypen entsprechende) Gehölze können angerechnet werden. Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.
11. **Artenschutz**  
 11.1 Rötungen sind aufgrund des Vogelschutzes nur außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig und werden auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt.  
 11.2 **Eintriedung**  
 Es sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,2 m, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
13. **Niederschlagswasserbeseitigung**  
 13.1 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken ist vor der Versickerung in Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6cbm zwischenspeichern und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung oder beispielsweise Toilettenspülung zu nutzen. Je Parzelle ist eine Zisterne erforderlich.
14. **Ertschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**  
 1.1 **Trinkwasserversorgung**  
 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.  
 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.  
 1.2 **Lochwasserversorgung**  
 1.2.1 Die Lochwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.  
 1.3 **Abwasserentsorgung**  
 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.  
 1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzulassen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.  
 1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgeschrieben.  
 1.4 **Oberflächenwasserbeseitigung**  
 1.4.1 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Die anstehenden Bodenverhältnisse sind vorausichtlich sicherfähig. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Versickerung vorzuziehen. Die quantitative und qualitativen Nachweise nach DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.  
 1.4.2 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bewattung wie auch für künftige Bewattung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

- 1.4.3 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
- 1.4.4 Sofern die Anwendungsvereinigungen der Niederschlagswassererstellungsverordnung NWFriV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unversuchtes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnissfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.
- 1.4.5 Bei Errichtung eines Bauantrages beim Gemeinde Pilsach ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
- 1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 1.4.7 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
- 1.4.8 Aufgrund der Hängeneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flüchtiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Es wird empfohlen, dass Gebäudeöffnungen (wie Türen oder Fenster) 25cm über dem anstehenden Gelände liegen bzw. sollen Gebäude so geplant und ausgeführt werden, dass bis ein Eindringen von Oberflächenwasser, auch von wildabfließendem Niederschlagswasser, ausgeschlossen ist. Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sollen wasserdicht ausgebildet werden. Die Gebäude sollen bis ca. 25cm über der geplanten (anstehenden) Geländeoberkante wasserdicht ausgebildet (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) Sollen Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.
- 1.5 **Sparten**  
 1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
- 1.6 **Kabelhausanschlüsse:**  
 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis nicht 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsprotokoll der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
2. **Immissionsschutz**  
 2.1 Durch die bestehende Landwirtschaft mit Tierhaltungen bzw. dem Schlachtraum mit Räucherherd mit Gerüche-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.  
 2.2 Bei Wohngebäuden sind die Wohnräume so zu planen, das Beeinträchtigungen durch Geruchbelärm ausgeschlossen werden.  
 2.3 Im Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren, etc.) kann die Behörde Nachweise zur Einhaltung von Geruchs- oder Lärmbelastungen fordern.
3. **Altlasten/Böden**  
 3.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/Dep/V) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erlaubnisschein). Bei Ergänzungen über 21 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.  
 3.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.  
 3.3 **Auflösungsmaßnahmen:** es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1), Verwendung finden.  
 3.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen. Fachgerecht zwischenschüttelegen, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baugliederung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
4. **Denkmalschutz**  
 Es ist bei Erdarbeiten voraussichtlich nicht mit Funden im Umfeld zu rechnen.  
 4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.  
 4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodengreife sind deshalb auf ausbaufähige notwendige Mindestmaß beschränken.  
 4.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Für alle baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich ist denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S. des Art 6 BayDSchG einzuholen. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.
5. **Grünbereiche und Schutzzonen**  
 5.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.  
 5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.  
 5.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 19200) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.  
 5.4 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.  
 5.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen
- Art der Bäume und Sträucher:  
 5.5.1 Großkronige Bäume:  
 Fagus sylvatica – Rotbuche Acer campestre – Feldahorn  
 Prunus avium – Vogelkirsche Quercus robur – Stieleiche  
 Tilia cordata – Winterlinde
- 5.5.2 Kleinkronige Bäume:  
 Acer campestre – Feldahorn Malus in Arten und Sorten – Apfel  
 Carpinus betulus – Hainbuche Pyrus in Arten und Sorten – Birne  
 Prunus padus – Traubenkirsche Prunus in Arten und Sorten – Zwetsche  
 Sorbus torminalis – Elsbeere Prunus avium in Art. und Sort.
- 5.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:  
 Carpinus betulus – Hainbuche Rhamnus frangula – Faulbaum  
 Cornus mas – Kornelkirsche Rosa canina – Hecken-Rose  
 Corylus avellana – Haselnuss Sambucus nigra – Holunder  
 Eucrynia europaea – Pfaffenhütchen Viburnum lantana – Woliger Schneeb.  
 Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche Viburnum opulus – Wasser Schneeb.  
 Prunus spinosa – Schlehe Ribes rubrum – Johannisbeere  
 Ligustrum vulgare – gew. Liguster Taxus baccata – Eibe  
 Rhamnus cathartica – Kreuzdorn Hippophae rhamnoides – Sanddorn  
 Ribes uva-crispa – wilde Stachelbeere Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
 Ribes nigrum – Schwarze Johannisb. Rosa rubiginosa – Wein-Rose  
 Amelanchier – Felsenbirne Rosa majalis – Zimt-Rose
- 5.6 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampendiod-LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzungsgedämmen).
- 5.7 Es sind nur Lichtschächte mit engmaschiger Gitterabdeckung oder Aufstiegsstufen für Amphibien zulässig. Gullys sind mit Amphibien Aufstiegsstufen zu versehen.
- 5.8 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollen je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4m Wandhöhe je flm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fiedermuskästen nach Bedarf (selbstbringende Modelle verfügbar)

8. **Belange der Deutschen Telekom**  
 Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich dies ist wenn:  
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,  
 - auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB erlangt wird,  
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Leitungsmaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,  
 - die geplanten Vorhaben nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,  
 - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.  
 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2022 bis 06.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister
2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.08.2022 hat in der Zeit vom 12.09.2022 bis einschließlich 13.10.2022 stattgefunden. Dies erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 09.09.2022 bis 14.10.2022.  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister
3. **Beteiligung der Behörden:**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2022 hat in der Zeit vom 05.09.2022 bis einschließlich 13.10.2022 stattgefunden.  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister
4. **Öffentliche Auslegung:**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.12.2022 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2023 bis einschließlich 03.04.2023 öffentlich ausgelegt. Dies erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 20.02.2023 bis 04.04.2023.  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister
5. **Beteiligung der Behörden:**  
 In der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2023 bis einschließlich 03.04.2023 beteiligt.  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister
6. **Satzungsbeschluss:**  
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister
7. **Ausgefertigt:**  
 Pilsach, den ..... – Siegel – .....  
 Andreas Truber 1. Bürgermeister
8. **Bekanntmachung:**  
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Pilsach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
 Pilsach, den ..... –Siegel- Andreas Truber 1. Bürgermeister

**PLANNHALT**

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Sanden West"**

---

**VORHABENSTRÄGER**  
 Gemeinde Pilsach  
 Ortsteil Danlohe  
 Landkreis Neumarkt i.d.OPF

---

PLAN	PLANNUMMER	
1	03.01	
<b>Projektnummer</b>	<b>MASSTAB</b>	
754	1:500	
<b>DATUM GEZ</b>	<b>DATUM DRUCK</b>	<b>DATUM GEPR</b>
	8.5.23	
<b>GEZEICHNET</b>	<b>GEPRÜFT</b>	
fb	fb	
<b>DATENAME</b>	<b>PLANGRÖSSE</b>	
74-22-2023/04/27 GR_SANDEN WEST 01_plan_vw	1.060,75	

Planstand 27.04.2023  
**Satzungsfassung**

---

**BREINL.** ■ ■ ■ ■ ■  
 landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl  
 dipl.-Ing. (B) landschaftsarchitekt byak / stadtplanung  
 telefon 08734 931  
 industriestraße 1 | tel. 0371 391398  
 94419 reitsbach/obermünchsdorf | mobil 0151 1081824  
 www.breinl-planung.de | info@breinl-planung.de