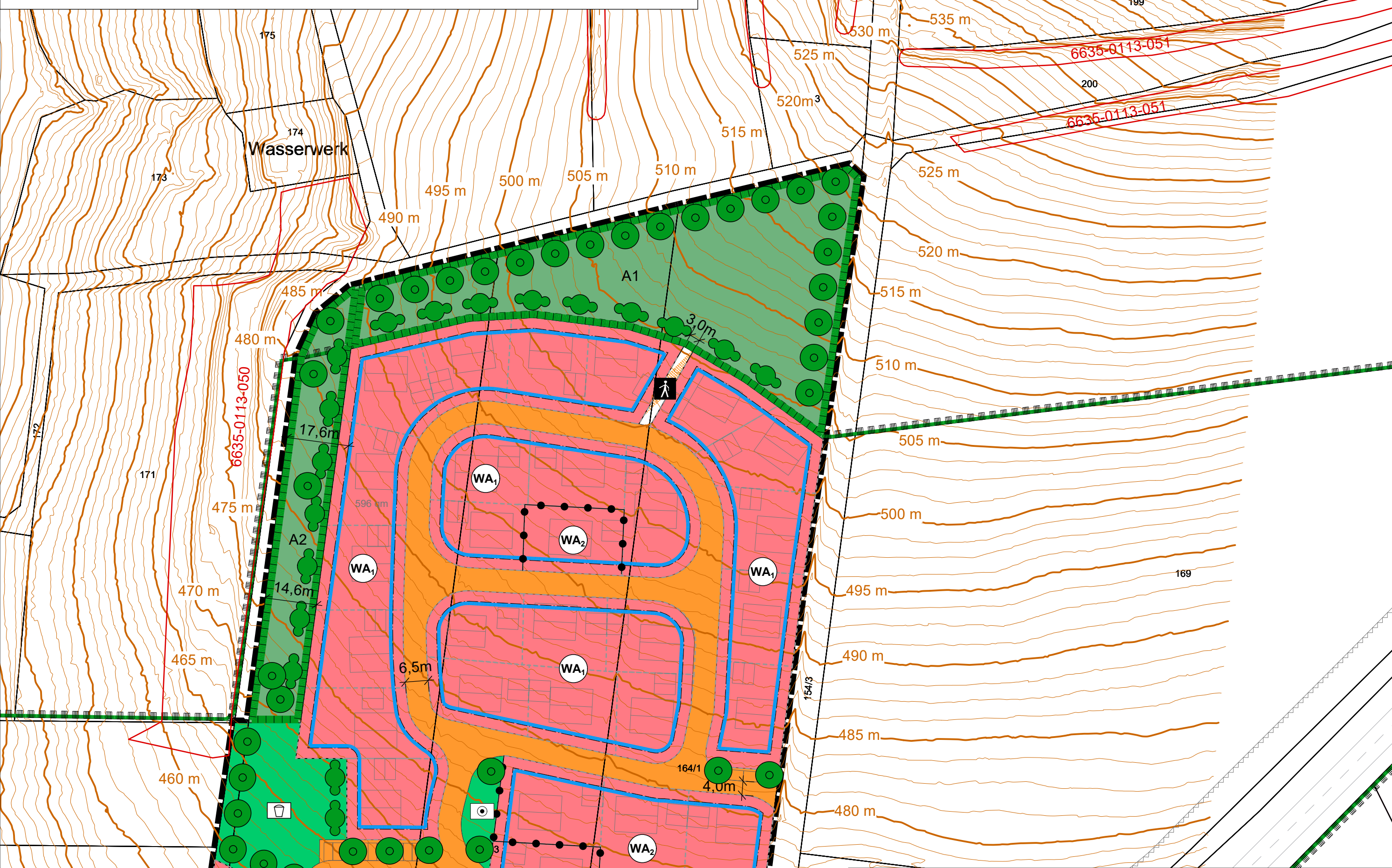


Die Gemeinde Pilsach erhält aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Höfacker" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)
- VERKEHRSLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fussgängerbereich
- GRÜNFLÄCHEN**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünfläche (Privat)
 - Grünfläche (Öffentlich)
 - Spielplatz
 - Grüne Mitte (Treffpunkt)
 - Ortsrandeingußung /Lärmschutz
 - Grünverbindung

- SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Bäume - Anpflanzen
 - Sträucher - Anpflanzen
 - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Landschaftsschutzgebiet
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- HINWEISE**
- 163 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 440 Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländemessung dar
 - vorhandene Gebäude
 - Biotopie lt. amtl. Kartierung LfUmit Nummer
 - geplante Leitung für unverschmutztes Niederschlagswasser
 - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier Retentionsbecken (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans)
 - mögliche Parzellierung
 - mögliche Gebäudestellung
 - Anbauverbotszone der Bundesstraße (20 m)

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind.
- 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Je Wohngebäude sind im WA 1 und WA 2 maximal 2 Wohnungen, im WA 3 max. 10 Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe und traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenebene (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstückseite) oder bergseitig maximal mit dem Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des bestehenden Geländes mit dem Gebäude).
- 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,40.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die durch Gebäude und Gebäudeteile überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Im WA 1 und im WA 2 sind maximal II Vollgeschosse zulässig (Haustypen A, B, C, D, E).
Im WA 3 sind maximal III Vollgeschosse zulässig (alle Haustypen). Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss oder als Staffelflochgeschoss (von einer Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt).
- 2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser, im WA 2 zusätzlich Doppelhäuser zulässig.
Einem Doppelhaus steht hierbei gleich, wenn Gebäude auch Gebäudeteile so aneinandergelagert werden, dass sie zwar eine Einheit bilden und lediglich die trennende gemeinsame Grundstücksgrenze fehlt, d. h. es ist nicht zulässig, dass es nur noch einer Grundstücksteilung bedarf, um zwei oder mehr selbständige Gebäude(teile) zu erhalten.
- 3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Richtung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“, nicht jedoch in Richtung „Öffentlicher Verkehrsflächen“ (Erschließungsstraßen).
Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
Soweit Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen als Grenzbebauung ausgeführt werden, gelten die Maßgaben gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO. Bei Nebenanlagen bezieht sich die mittlere Wandhöhe von bis zu 3,0 m auf das natürliche Gelände, bei Grenzgaragen (einschließlich Carports) wird das Gelände ab 0,15 m über Höhe der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Garagenmitte gemessen (vgl. Festsetzung C.4).
Bei Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind Tiefgaragen zu errichten, diese sind einschließlich ihrer Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 4.1 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsrandeingußung /Lärmschutz, sind zu begrünen. Mit Ausnahme des Lärmschutzes selbst sind weitere bauliche Anlagen zur gärtnerischen Gestaltung und Nutzung unzulässig.
- 5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 Verminderung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Kies- und Schottergräten sind unzulässig.
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine).
- 5.2 Insektenchonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenchonende, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden. Alternativ können vergleichbare insektenchonende Leuchtmittel nach dem Stand der Technik verwendet werden.
- 5.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen-maßnahmen) (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die internen Ausgleichsflächen 1 und 2 dienen dem Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.
Für die Ausgleichsfläche 1 (A1) ist das Entwicklungsziel ein Komplex aus Gehölzen und artenreichem Extensivgrünland. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen (vgl. Planzeichnung):
- Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern (in Form von Hecken und Gebüsch) sowie Laubbäumen mit anschließender fachgerechter Pflege (vgl. Artenliste in der Begründung)
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland trocken bis frischer Standorte durch Ansaat mit geeignetem Unkraut-Regio-Saatgut und anschließende Pflege mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr (ab 15.06) mit Mähgutabfuhr; eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
Für die Ausgleichsfläche 2 (A2) ist das Entwicklungsziel ein Komplex aus Gehölzen und mäßig artenreichen Säumen. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen (vgl. Planzeichnung):
- Pflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern (in Form von Hecken und Gebüsch) sowie Laubbäumen mit anschließender fachgerechter Pflege (vgl. Artenliste in der Begründung)
- Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen und Staudenreihen frischer bis mäßig trockener Standorte durch Ansaat mit geeignetem Regio-Saatgut und anschließende Pflege in Form einer alle 2 Jahre wechselnden Staffelmahd von 50% der Fläche (ab 01.09) mit Mähgutabfuhr; eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
Die Errichtung einer linearen Leitstruktur zum Auffangen und zur Ableitung von wild abfließendem Hangwasser ist in naturnaher Ausprägung am Rand der Ausgleichsflächen zulässig (z.B. in Form eines Erdwalls mit Entwässerungsgraben).
- 5.4 Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkröniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Obstbaum Stammumfang mind. 8-10 cm, Laubhöhe mind. 10-12 cm, vgl. Artenliste in der Begründung).
- 5.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Baugrundstücke hat eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von Retentionszisternen mit kombinierter Regenversickerung zu erfolgen. Innerhalb des WA 1 und des WA 2 müssen die Zisternen ein Retentionsvolumen von mind. 4 m³ aufnehmen. Innerhalb des WA 3 ist die Rückhaltung pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

- 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Zur Minderung der Verkehrslärmwirkungen auf das Wohngebiet ist im Bereich entlang nordwestlich der Bundesstraße B299 und südöstlich der geplanten Baufelder (gemäß eingetragener Lage und Verlauf in der Planzeichnung) ein min. 3 m hoher, mit Sträuchern begrünter Erdwall zum Schutz der dahinter liegenden Bebauung zu errichten. Der Lärmschutzwall ist mit einer Mindesthöhe von 3,0 Metern über bestehender Geländeoberkante herzustellen. Die Errichtung eines niedrigeren Walls mit aufgesetzter Wand ist zulässig, sofern die vorgenannte Mindesthöhe von der Kombination Wall / Wand erreicht wird.
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedingten Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:
- | Anforderung gem. DIN 4109 (2018) | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches | Für Büroräume und Ähnliches |
|--|---|-----------------------------|
| gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _w gem. in dB | L _w - 30 | L _w - 35 |
- Mindestens einzuhalten ist: R_w min = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;
Mauern und Giebeln aus Einfriedrungen sind unzulässig (mit Ausnahme von Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, siehe Festsetzung C.4)
Sockel dürfen maximal 0,20 m hoch sein.
Einfriedrungen sind außerhalb zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe Festsetzung C.4) dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedrungen gestalterisch abzustimmen.
Verkleidungen aus Kunststoff innerhalb von Einfriedrungen sind unzulässig (z. B. Kunststoffbahnen in Stabtieferzügen).
- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)**
- 1. Gestaltung der Wohngebäude**
- 1.1 Gebäudemaß
Die längere Seite des Gebäudes muss in Richtung der Hauptfahrrichtung liegen. Winkelhäuser sind zulässig.
- 1.2 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeldach, (versetztes) Pultdach, Flachdach.
Die Dachneigung gilt entsprechend des weltlichen Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen).
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Flachdächer bis 4° Dachneigung sind zu begrünen. Bei den übrigen Dachformen hat die Dacheindeckung in rot bis braun oder anthrazit zu erfolgen. Metall-Blechdächer sind ausschließlich

- lich bei Pultdächern zulässig; Metallächer aus Kupfer, Zink oder Blei müssen dabei beschichtet sein.
Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppegauben zugelassen. Sie sind zu verzupfen, mit Holz zu verschalen oder zu verbleichen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesämnisse darf je Dachseite die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten; Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite 1,5 m (gemessen wird von der Außenwand).
Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur über begrünten Flachdächern zulässig, dürfen dabei allerdings nicht über die "Attika" hinausragen.
- 1.4 Anpassungspflichten bei Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Organg und Traufe.
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
- 2. Gestaltung der Garagen / Zahl der Stellplätze**
- 2.1 Gestaltung der Garagen
Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).
Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.
- 2.2 Zahl der Stellplätze
Für jede Wohnung sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen (in Garagen, in Tiefgaragen, auf Carports oder Stellplätzen auf den Privatgrundstücken). Hiervon ausgenommen sind 1 Zimmer-Wohnungen (z. B. in Mehrfamilienhäusern oder als Einliegerwohnung), für die nur 1 Stellplatz nachzuweisen ist.
- 3. Einfriedrungen**
Grundstückseinfriedrungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.
Für Einfriedrungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Holzlatenzäune und Metallzäune sowie Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über zukünftigem Gelände der geplanten Erschließungsstraße zulässig.
Für Einfriedrungen an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt:
- Zusätzlich zu den o.g. Einfriedrungsarten sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Kletterpflanzen, hier jeweils bis max. 2,0 m über bestehendem Gelände zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Terrassenrinnenwände bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Für Einfriedrungen ggf. darüber hinaus generell:
- Mauern und Giebeln aus Einfriedrungen sind unzulässig (mit Ausnahme von Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, siehe Festsetzung C.4)
- Sockel dürfen maximal 0,20 m hoch sein.
- Einfriedrungen sind außerhalb zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe Festsetzung C.4) dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedrungen gestalterisch abzustimmen.
- Verkleidungen aus Kunststoff innerhalb von Einfriedrungen sind unzulässig (z. B. Kunststoffbahnen in Stabtieferzügen).
- 4. Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen)**
- Eine Anpassung des Geländes zwischen Hauptgebäude und Garagen zur Erschließungsstraße hin auf deren Höhe ist zulässig. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen um das Hauptgebäude herum bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig (unter Beachtung des 1,0 m Grenzabstandes s.u.; bezieht sich bei Terrassen auf die Oberkante der Auffüllung bzw. die Unterkante der Abgrabung).
An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Bereich von Grenzgaragen und deren Zufahrten zulässig. Ansonsten ist an seitlichen und rückwärtigen, im Bereich der Zufahrten, ein Abstand von mind. 1 m des Geländes auf den bestehenden Geländeverlauf anzupassen. Die Anpassung an das bestehende Geländeebene ist entweder in Form von bepflanzten Böschungen (Böschungneigung max. 1 zu 2 (Höhe zu Länge) und/oder mit Stützmauern (Natursteinmauern, L-Steine etc.) möglich (max. Höhe der Stützmauer 1,0 m, Mindestabstand zwischen zwei Mauersegmenten 1,0 m), vgl. Prinzipsnr. zur Geländegestaltung.

- VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z. B. Lesegeräte) im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
(Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Andreas Truber
Erster Bürgermeister



- Zulässige Haustypen im WA 1 - 3 (Hinweis: für Einzel- und Doppelhäuser <3 WF)**
Folgende Haustypen sind durch die getroffenen Festsetzungen der baulichen Nutzung möglich:
- Haustyp A:**
EG + DG; SD, 22°-45°; Traufseitige Wandhöhe (WH) max. 5,00 m; Firsthöhe (FH) max. 10,00 m
- Haustyp B:**
EG + 1. OG; ZD/SD / WD, 5°-25°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m
- Haustyp C:**
EG + 1. OG; PD, 5°-15°; Niedrigere Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m
- Haustyp D:**
EG + 1. OG; vPD, 5°-22°; Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 8,50 m
- Haustyp E:**
EG + 1. OG; FD, 0°-4°; Gebäudehöhe (GH) max. 7,00 m (inkl. Attika)
- Abkürzungen Dachformen:**
SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeldach
PD Pultdach
vPD versetztes Pultdach
FD Flachdach

- Zulässige Haustypen im WA 3 (Hinweis: für Einzelhäuser >3 WF)**
Folgende Haustypen sind durch die getroffenen Festsetzungen der baulichen Nutzung möglich:
- Regelbeispiel F:**
EG + 1. OG + DG; SD, 30°-45°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,50 m; Firsthöhe max. 12,00 m
- Regelbeispiel G:**
EG + 1. OG + 2. OG; PD, 5°-20°; Niedrigere Wandhöhe max. 9,00 m; Firsthöhe max. 9,50 m
- Regelbeispiel H:**
EG + 1. OG + 2. OG; FD, 0°-4°; Gebäudehöhe (GH) max. 9,50 m
- Abkürzungen Dachformen:**
SD Satteldach
WD Walmdach
ZD Zeldach
PD Pultdach
vPD versetztes Pultdach
FD Flachdach

- D. Hinweise**
- 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.
 - Für die Erdarbeiten ist die DIN 18815 zu beachten. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landesamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBOdSchG). Der Auszub es z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
 - Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern (Rückstauebene: OK Straße). Die erhöhten Anforderungen an die Kellerabdichtung sind zu beachten. Wegen evtl. auftretendem Schichten- bzw. Hangwasserzufluss wird die Errichtung einer "weißen Wanne" dringend empfohlen. Auf die Gefahr des Hangwasserzuflusses wird ausdrücklich hingewiesen. Sicherungsmaßnahmen werden empfohlen.
 - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Neumarkt i. d. OPI. anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
 - 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
 - Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abfuhrführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
 - Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende Außenlärmpegel La sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBA-S-Bereich Nr. 25-15370-b01, vom 18.02.2020, dargestellt. Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
 - Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 19005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit. Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBA-S-Bereich Nr. 25-15370-b01, vom 18.02.2020, dargestellt. Bei Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.