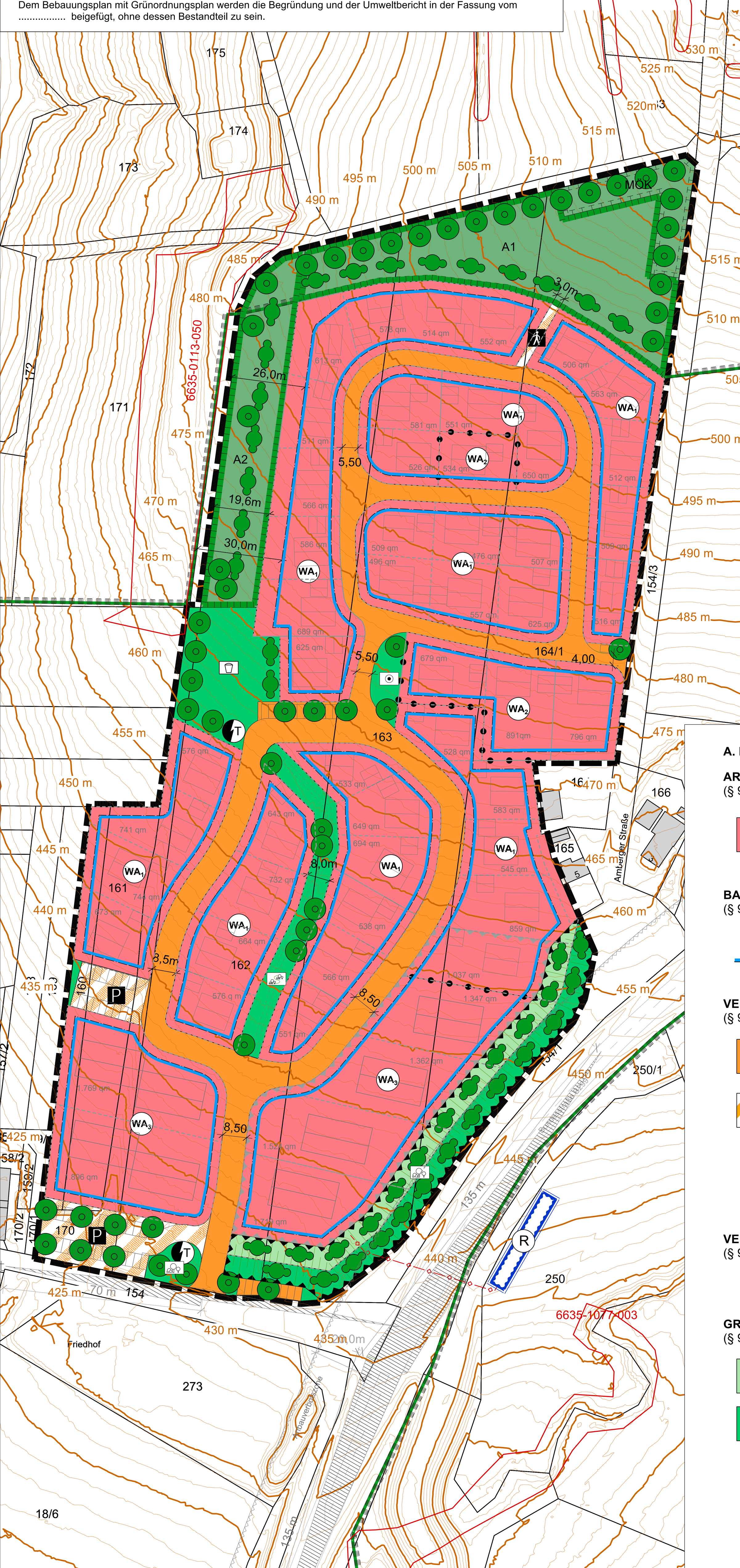
PRÄAMBEL

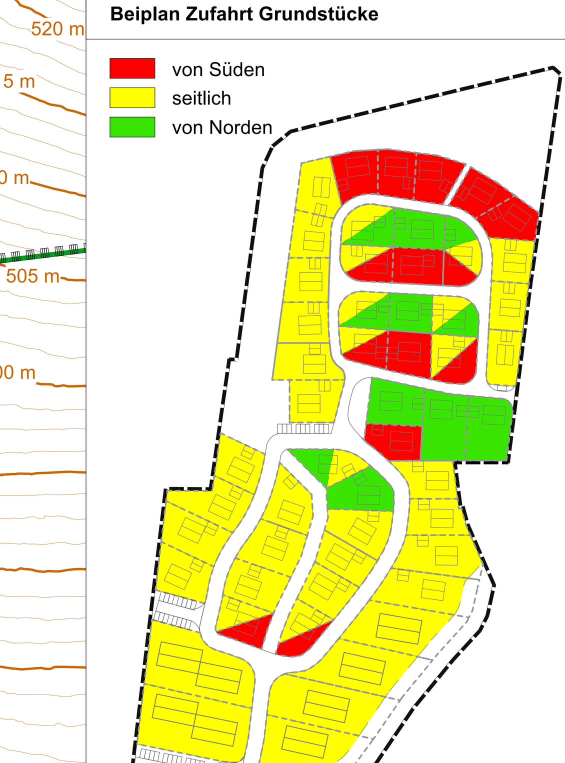
Die Gemeinde Pilsach erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses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

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



Beiplan Zufahrt Grundstücke



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 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) inkl. Festsetzung der Höhenlage

Die maximal zulässige Firsthöhe und traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Süden (talseitig) aus erschlossener Grundstücke (Beiplan: rot) darf bergseitig maximal 0,2 m über dem natürlichen Gelände liegen (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude). Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Süden (talseitig) aus erschlossener Garagen (Beiplan: rot) darf talseitig auf Höhe des natürlichen Geländes liegen (Bezugspunkt ist hier der niedrigste Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Garage).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von seitlich erschlossenen Grundstücken (Beiplan: gelb) darf bergseitig maximal 0,2 m über dem natürlichen Gelände liegen (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit dem Gebäude). Die Oberkante des fertigen Fußbodens von seitlich erschlossenen Garagen (Beiplan: gelb) darf talseitig maximal 0,2 m über den natürlichen Gelände liegen (Bezugspunkt ist hier der straßenseitig niedrigste Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Garage).

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Norden (bergseitig) aus erschlossener Grundstücke (Beiplan: grün) darf maximal 0,2 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite. Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Norden aus erschlossener Garagen (Beiplan: grün) darf maximal 0,2 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite; *Höhenkoten der geplanten Erschließungsplanung werden noch zur Interpolation ergänzt.*

Bei Eckgrundstücken (zweifarbig markiert) besteht bezüglich der Höhenfestsetzung entsprechende Wahlfreiheit.

Maßgeblich bzgl. der Erschließung ist jeweils die Straßenseite, von der aus die Zufahrt zur Garage erfolgt, sowie die Höhe der Fahrbahnmitte.

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 Staffelgeschoss zulässig (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 aneinandergebaut 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 0,20 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 Grünfläche

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung /Lärmschutz, sind zu begrünen. Mit Ausnahme des Lärmschutzwalls 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 Verringerung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine).

5.2 Insektenschonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden. Alternativ können vergleichbare insektenschonende 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 (A) 1 und 2 dienen vollständig dem Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmenfläche für das Ökokonto (MÖK) wird dem gemeindlichen Ökokonto zugeführt (vgl. Planzeichnung).

Für die Ausgleichsfläche 1 und die Maßnahmenfläche für das Ökokonto 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 Gebüschen, nur im Bereich A1) sowie Laubbäumen mit anschließender fachgerechter Pflege (vgl. Artenliste in der Begründung)
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland trocken bis frischer Standorte durch Ansaat mit geeignetem Wiesen-Regio-Saatgut, dreijährige Aushagerungsmahd (zweischürige Mahd) und anschließende Pflege mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr (ab 15.06) mit Mähgutabfuhr.

Für die Ausgleichsfläche 2 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 Gebüschen) sowie Laubbäumen mit anschließender fachgerechter Pflege (vgl. Artenliste in der Begründung)
- Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte durch Ansaat mit geeignetem Regio-Saatgut, dreijährige Aushagerungsmahd (zweischürige Mahd) und anschließende Pflege in Form einer alle 2 Jahre wechselnden Staffelmahd von 50% der Fläche (ab 01.09) mit Mähgutabfuhr.

Darüber hinaus gilt für die Ausgleichsflächen/-maßnahmen und die MÖK folgendes:

- Es sind mind. 5 verschiedenen Strauch- und 3 verschiedene Baumarten zu pflanzen. Das Pflanzmaterial muss aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen.
- Das artenreiche Extensivgrünland mit LRT 6510 (A1) und die mäßig artenreichen Säume mit Staudenfluren (A2) sind mit einer autochthonen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets Nr. 14 „Fränkische Alb“ mit mindestens 30 % Kräuter-/Blumenanteil und maximal 70 % Gräseranteil anzusäen.
- Sowohl das Mulchen als auch das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen ist unzulässig.
- Das Lagern von Geräten, Maschinen und sonstigen Stoffen aller Arten (inkl. Brennholz) sowie das Abstellen von Fahrzeugen auf den Ausgleichsflächen ist nicht erlaubt.
- 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 mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Obstbaum Stammumfang mind. 8-10 cm, Laubbaum 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 Regenwassernutzung zu erfolgen. Innerhalb des WA 1 und des WA 2 müssen die Zisternen ein Retentionsvolumen von mind. 2 m³ aufweisen. Innerhalb des WA 3 darf das Retentionsvolumen pro 100 m² Dachfläche 2 m³ nicht unterschreiten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.6 Begrünung von Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

Flachdächer bis 4° Dachneigung sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Für die Abdichtung begrünter Dachflächen sind ausschließlich biozidfreie Dichtungsbahnen zu verwenden (vgl. Festsetzung C.1.3).

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Wohngebiet ist im Bereich entlang nordwestlich der Bundesstraße B299 und südöstlich der geplanten Baufelder (vgl. planzeichnerische Festsetzung „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 1“) 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.

Bei der Ausbildung der Gebäudegrundrisse sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume soweit möglich auf der der Bundesstraße B299 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies im Einzelfall nicht möglich oder städtebaulich nicht sinnvoll ist, sind die betroffenen Räume durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu schützen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische 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 Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*	*Für Büroräume und Ähnliches*
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	*L_a - 30*	*L_a - 35*

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten und Ähnliches, sind an Fassadenabschnitten, die einen Beurteilungspegel über 62 dB(A) im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, nicht zulässig. Dies betrifft innerhalb der Wohngebiets-Flächen, die mit „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 2“ beschränkt sind, die Süd- und Ostfassaden im 1. und 2. Obergeschoss. Alternativ sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse errichtet wird. Von den vorstehenden Einschränkungen kann abgewichen werden, sofern durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, so dass am betreffenden Fassadenabschnitt ein Beurteilungspegel von unter 62 dB(A) tags auftritt.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

1. Gestaltung der Wohngebäude

1.1 Gebäudeform

Die längere Seite des Gebäudes muss in Richtung der Hauptfirstrichtung liegen. Winkelhäuser sind zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach, (versetztes) Pultdach, Flachdach.

Die Dachneigung gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen).

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Flachdächer bis 4° Dachneigung sind zu begrünen (vgl. Festsetzung B.5.6). Bei den übrigen Dachformen hat die Dacheindeckung in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Metall-/Blechdächer sind ausschließlich bei Pultdächern zulässig; Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei müssen dabei beschichtet sein.

Dachgauben sind mit Satteldach oder als Schleppgauben zugelassen. Sie sind zu verputzen, mit Holz zu verschalen oder zu verblechen, Eindeckung wie Hauptdach. Die Gesamtlänge 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 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortgang 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. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Holzlattenzäune und Metallzäune sowie Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über zukünftigem Gelände der geplanten Erschließungsstraße zulässig.

Für Einfriedungen an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt:

- Zusätzlich zu den o.g. Einfriedungsarten sind auch grüne Maschendrahtzäune, hier jeweils bis max. 2,0 m über bestehendem Gelände zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Für Einfriedungen gilt darüber hinaus generell:

- Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig (mit Ausnahme von Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, siehe Festsetzung C.4)
- Sockel dürfen maximal 0,20 m hoch sein.
- Einfriedungen sind außerhalb zulässiger Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe Festsetzung C.4) dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.
- Verkleidungen aus Kunststoff innerhalb von Einfriedungen sind unzulässig (z. B. Kunststoffbahnen in Stabgitterzäune).

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, unbebauten Grundstücksgrenzen in einem Abstand von mind. 1 m das Gelände auf den bestehenden Geländeverlauf anzupassen. Die Anpassung an das bestehende Geländeniveau ist entweder in Form von bepflanzten Böschungen (Böschungsneigung 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 Mauerelementen 1,0 m). vgl. Prinzipschnitt zur Geländegestaltung.

D. Hinweise

1. 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.
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 Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden (Humus) vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten.
Für die Entsorgung überschüssiger Massen wird empfohlen rechtzeitig ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.
3. 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.
4. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Installation von Brauchwasseranlagen ist dem Gesundheitsamt Neumarkt i. d. OPf. anzuzeigen. Außerdem sind Brauchwasseranlagen nach der Fertigstellung vom Betreiber der öffentlichen Wasserversorgungsanlage abnehmen zu lassen.
5. 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
6. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, 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).
7. Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
8. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
9. Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art 79, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BayBO, Stand 23. Dezember 2025).
10. Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Juli 2023, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit. Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La sind in den Anlagen 4.2, 4.3 und 4.4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Aktenvermerk Nr. 25-15370-v01, vom 04.03.2026, dargestellt. Die Beurteilungspegel zur Nachtzeit sind in den Anlagen 2.6, 2.7 und 2.8 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Aktenvermerk Nr. 25-15370-v01, vom 04.03.2026, dargestellt.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
11. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), so ist rechtzeitig mit der Kreisverwaltungsbehörde Kontakt aufzunehmen und die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzustimmen.
Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig
12. Bei den Grundstücken Nähe des Waldrands sollte geprüft werden ob zur Sicherung gegen Sturm und Schneebruch die Gebäude mit verstärktem Dachstuhl zu errichten sind. Außerdem ist von den Bauherren gegenüber dem Waldeigentümer eine rechtsgültige Haftungsausschlusserklärung abzugeben. Die Erklärung ist evtl. auf Wunsch des Waldeigentümers dringlich abzusichern.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den ....

....
Andreas Truber
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 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

A. Festsetzungen durch Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 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)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fussgängerbereich

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- T — Transformatorenstation

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (Privat)
- Grünfläche (Öffentlich)
- Spielplatz
- Grüne Mitte (Treffpunkt)
- Ortsrandeingrünung /Lärmschutz
- Grünverbindung

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die dem Eigriff durch die gegenständliche Planung zugeordnet werden (Ausgleichsflächen (A) 1 und 2)
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche für das Ökokonto (MÖK))
- Bäume - Anpflanzen
- Sträucher - Anpflanzen
- Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (1)
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (2)

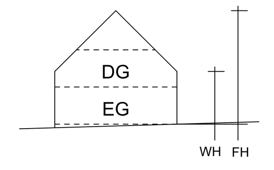
HINWEISE

- 163 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 440 m — Höhen in m ü. NHN
  Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar
- 435,19 — Höhenkoten der Straßenplanung in m ü. NHN
  diehnen der Ermittlung der Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung B.2.1 durch Interpolation
  werden ergänzt
- vorhandene Gebäude
- 6635-0113-050 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfUmit Nummer
- geplante Leitung für unverschmutztes Niederschlagswasser
- R — Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier Retentionsbecken für Wohnbaugebiet "Hofäcker" (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)
- 509 qm — mögliche Parzellierung
  mit Grunstücksgrößen
- mögliche Gebäudestellung
- Anbauverbotszone der Bundesstraße (20 m)
- Sichtdreieck
  Schenkellänge in Abhängigkeit der Anfahrtsgeschwindigkeit

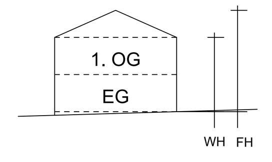
<u>Zulässige Haustypen im WA 1 - 3</u> (*Hinweis: für Einzel- und Doppelhäuser <3 WE*)

Folgende Haustypen sich durch die getroffenen Festsetzungen der baulichen Nutzung möglich:

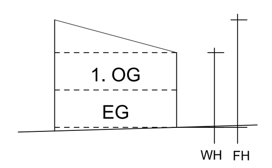
Haustyp A:
EG + DG; SD, 22°- 45°; Traufseitige Wandhöhe (WH) max. 5,00 m; Firsthöhe (FH) max. 10,00 m



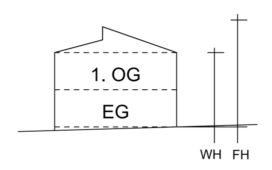
Haustyp B:
EG + 1. OG; ZD/ SD / WD, 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m



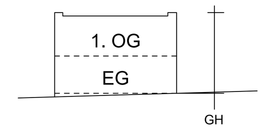
Haustyp C:
EG + 1.OG; PD, 5°- 15°; Niedrigere Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m



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)



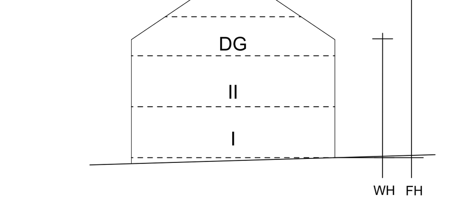
Abkürzungen Dachformen:

SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
PD	Pultdach
vPD	versetztes Pultdach
FD	Flachdach

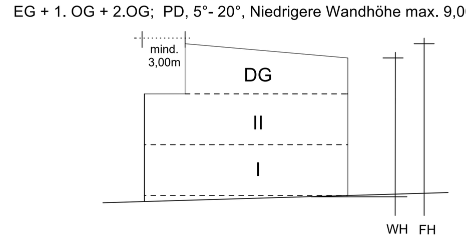
<u>Zulässige Haustypen im WA 3</u> *<u>(Hinweis: für Einzelhäuser >3 WE)</u>*

Folgende Haustypen sich durch die getroffenen Festsetzungen der baulichen Nutzung möglich:

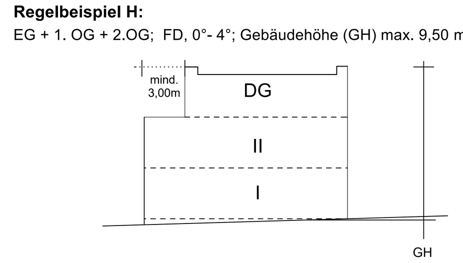
Regelbeispiel F:
EG + 1.OG + DG; SD, 30°- 45°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,50 m; Firsthöhe max. 12,00 m



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
PD	Pultdach
FD	Flachdach

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

N

Gemeinde Pilsach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Höfacker"

maßstab:	1 : 1.000	bearbeitet:	cz / le
datum:	17.09.2026	ergänzt:	

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de