

Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„An der Ilsenbacher Straße“**



Textliche Festsetzungen mit Grünordnung

Entwurf vom 18.11.2024

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro

Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 18.12.2024

INHALT

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Bestandteile der Satzung	4

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Art der baulichen Nutzung	5
5. Maß der baulichen Nutzung	5
6. Bauweise	7
7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	7
8. Stellung der baulichen Anlagen	7
9. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen	7
10. Stellplätze	7
11. Baukörper	8
11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten	8
11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung	8
11.3 Regelschnitte	9
12. Einfriedungen	12
13. Freizuhaltende Flächen	12
14. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	12
14.1 Bodenversiegelung	12
14.2 Brauchwassernutzung	12
15. Nutzung der solaren Strahlungsenergie	13
16. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	13
17. Grünordnerische Festsetzungen	14
17.1 Dachbegrünung	14
17.2 Unbebaute private Grünflächen	14
17.3 Private Eingrünung westlicher Baugebietsrand	15

18. Ausgleichsmaßnahmen	16
18.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen	16
19. Auffüllungen und Abgrabungen	17
C) Nachrichtliche Übernahmen	
20. Bodendenkmäler	18
D) Hinweise	
21. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung	18
21.1 Grundwasser	18
21.2 Versickerung von Niederschlagswasser	18
22. Altlasten	18
23. Vorsorgender Bodenschutz	19
24. Immissionen	19
24.1 Landwirtschaft	19
25. Anschluss Wärmeversorgung	19
26. Planunterlagen	20
27. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	20
28. Müllbeseitigung	20
E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan	21

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Püchersreuth beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Bestandteile der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf Teilflächen der Flurnummern 181, 183, 184 und 191, jeweils Gemarkung Püchersreuth und umschließt eine Gesamtfläche von 3,46 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke in der Fassung vom werden Bestandteile der Satzung.

Weitere Bestandteile der Satzung werden:

- **Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 2616_0 des Büros alfred bartl akustik / bauphysik vom 20.11.2024**

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen zulässigen Arten von Nutzungen werden für folgende Arten nicht zugelassen:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

Aufgrund des unterschiedlich beabsichtigten Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:

- WA 1 Parzellen 1 - 21
- WA 2 Parzellen 22 – 23
- WA 3 Parzellen 24 – 27

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Parzellen	Höhenbezug
1 – 7	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche An der Ilsenbacher Straße
8 – 15	Max. 0,80 m über Urgelände
16 – 22	Max. 1,00 m über Urgelände
23 – 27	Max. 0,80 m über Urgelände

Gemessen wird:

- bei Höhenbezug Urgelände
zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes,
- bei Höhenbezug Verkehrsfläche Ilsenbacher Straße
zwischen OK FFB EG und OK Fahrbahnrand der zugewandten Straßenseite am höchsten Punkt des am betroffenen Grundstück angrenzenden Fahrbahnrandes.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Grenzgaragen im Sinne der BayBO in der aktuell gültigen Fassung dürfen, in Abweichung von Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, auch dann ohne eigene Abstandsflächen bzw. in den

Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn die Höhe der talseitigen Wand bis zu 6,0 m und die mittlere Wandhöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze bis zu 4,75 m beträgt, sofern das an der betroffenen Grundstücksgrenze vorhandene Urgelände mit mindestens 8 % aus Richtung der Verkehrsfläche abfällt. Gleichzeitig darf in diesem Fall die Garage nicht mehr als 6 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die Wandhöhe entlang der Straßenseite max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem angrenzenden Straßenrand.

Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl max. 0,6

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 6,80 m. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe traufseitig max. 6,80 m, darüber hinaus erfolgt für diese Dachform bergseitig keine Festsetzung zur Wandhöhe.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m über OK FFB EG.

Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,4	Grundflächenzahl, max. 0,4
---------	----------------------------

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden (abweichend zu § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl max. 1,2
---------	------------------------------

Zulässig sind Gebäude mit mind. 2 und max. 4 Vollgeschossen.

Flachdächer mit 4 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 9,80 m. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe traufseitig max. 9,80 m. Bei Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 9,80 m.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,80 m über OK FFB EG.

Für WA 3 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl max. 0,6
Zulässig sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss.

Gebäudehöhen sind bis max. 4,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe definiert sich von OK FFB EG bis zum obersten Punkt des Daches, bzw. bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand. Der höher liegende Punkt ist hierbei maßgebend.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Ergänzend hierzu durch Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

8. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich.

Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

9. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, innerhalb der Baugrenzen und darüber hinaus innerhalb der hierfür entsprechend zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen, frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 5,50 m ist straßenseitig zwischen Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport einzuhalten.

10. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Für Gebäude mit Wohnnutzung sind Stellplätze in folgender Anzahl zu errichten:

Innerhalb WA 1 und WA 2 jeweils 2 Parkplätze pro Wohneinheit bei Gebäuden bis 6 Wohneinheiten, jedoch mindestens 3 pro Wohngebäude.

Innerhalb WA 2 bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten jeweils 12 Stellplätze pro Gebäude zuzüglich ab der siebten Wohneinheit 1,5 Stellplätze pro weitere Wohneinheit (im Ergebnis jeweils auf ganze Stellplätze aufzurunden).

Innerhalb WA 3 ist pro Wohngebäude ein Stellplatz zu errichten.

Für sonstige Nutzung (nicht Wohnnutzung) sind darüber hinaus Stellplätze nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässig auszuführen.

11. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).

Alle sonstigen Dachformen, wie z. B. Scheddach, Tonnendach, etc. sind nicht zugelassen.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Dachaufbauten, bzw. Staffelgeschosse bei Flachdächern sind nur dann zulässig, wenn diese entlang der Gebäudeseiten mindestens 1,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben.

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 1,50 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 70 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.

11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortsgang 0.50 m nicht überschreiten.

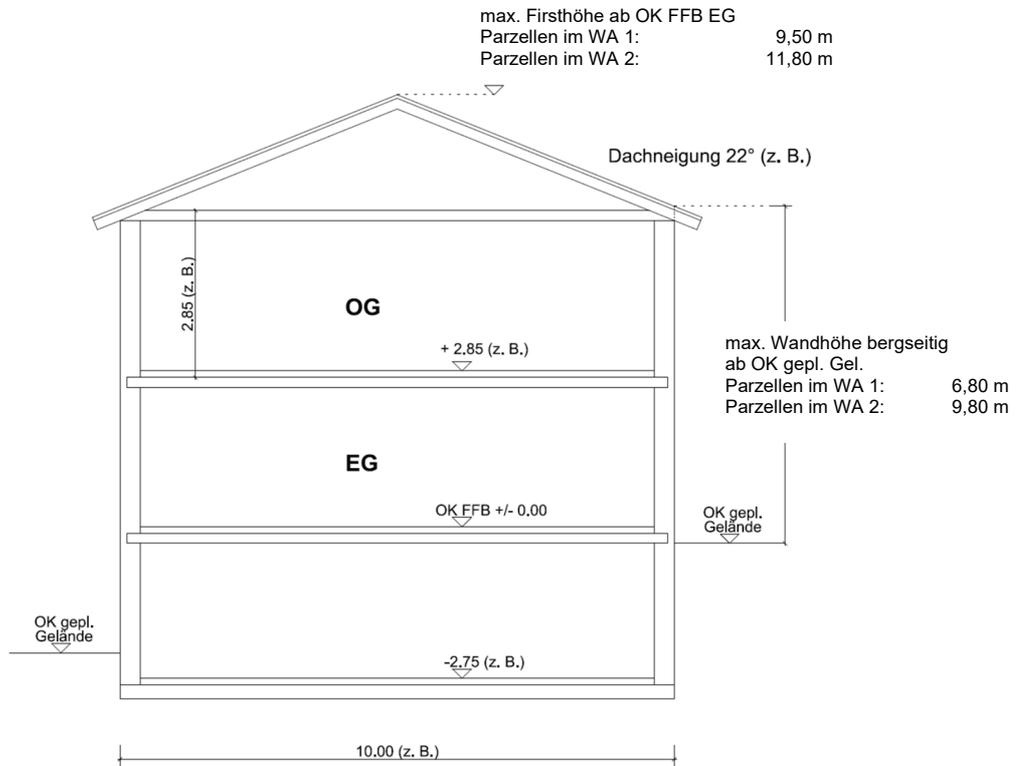
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig. Zudem sind begrünte Dächer zulässig.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

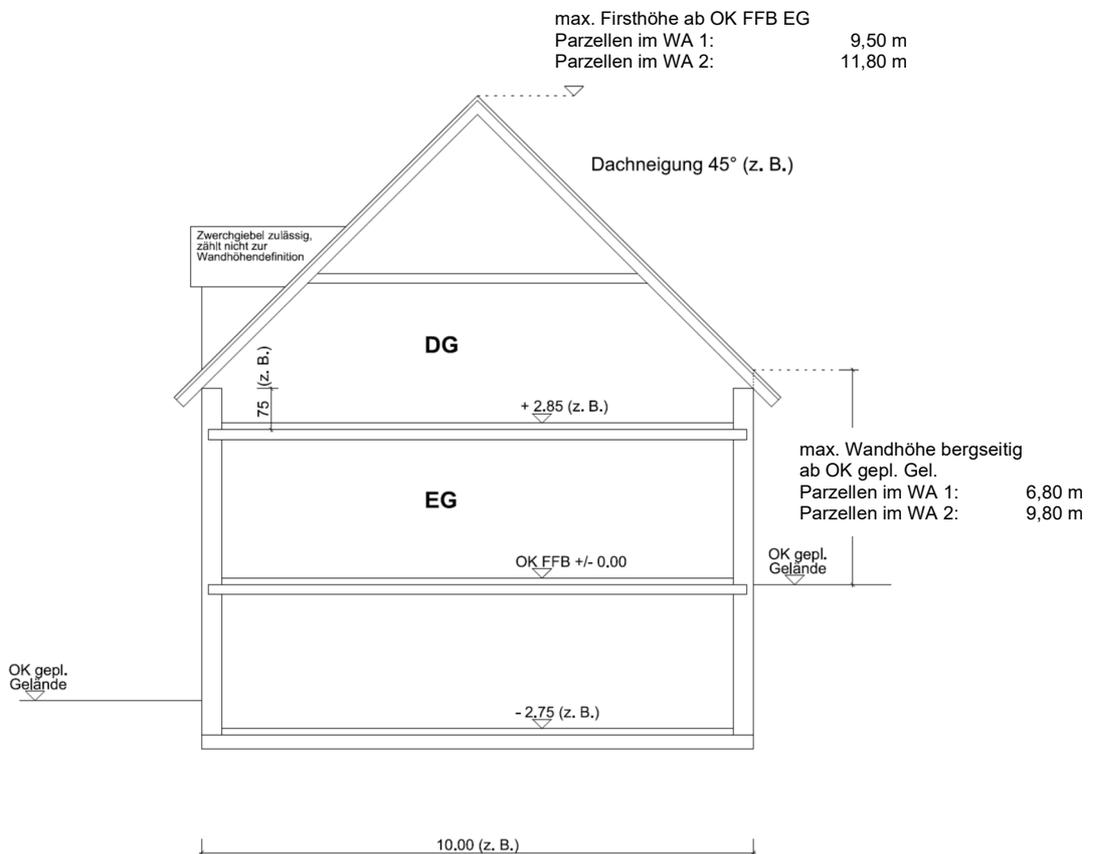
Auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

11.3 Regelschnitte

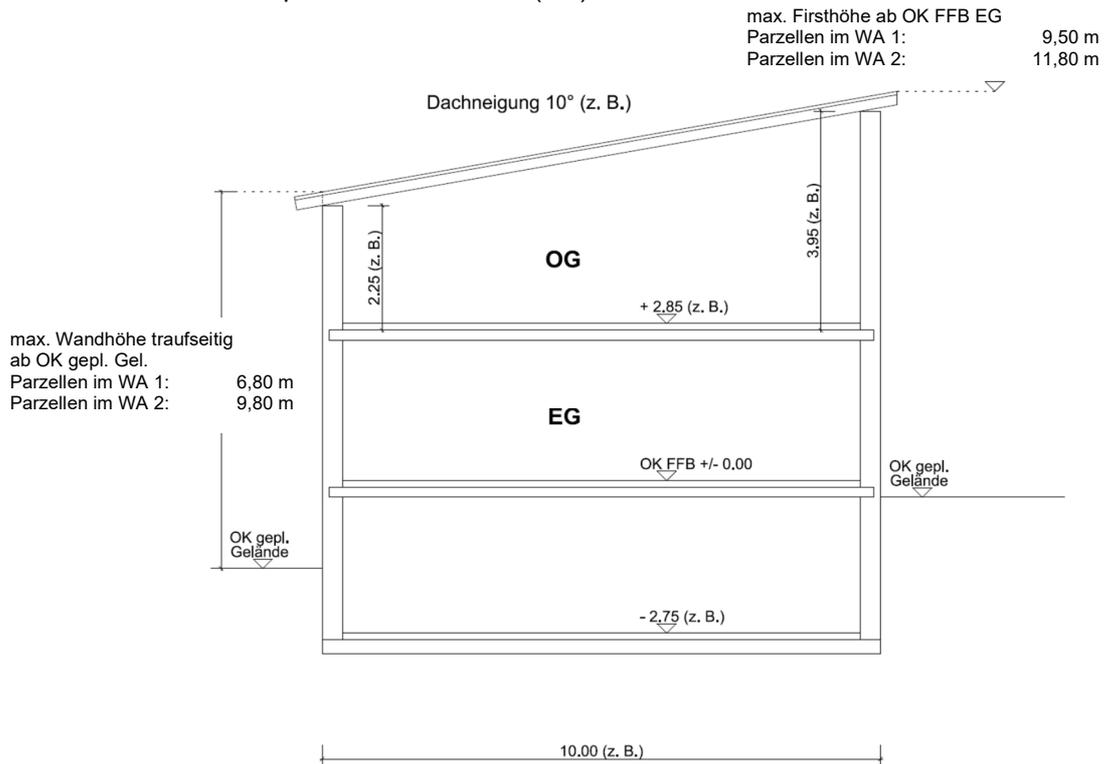
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)
Zeltdach (ZD)



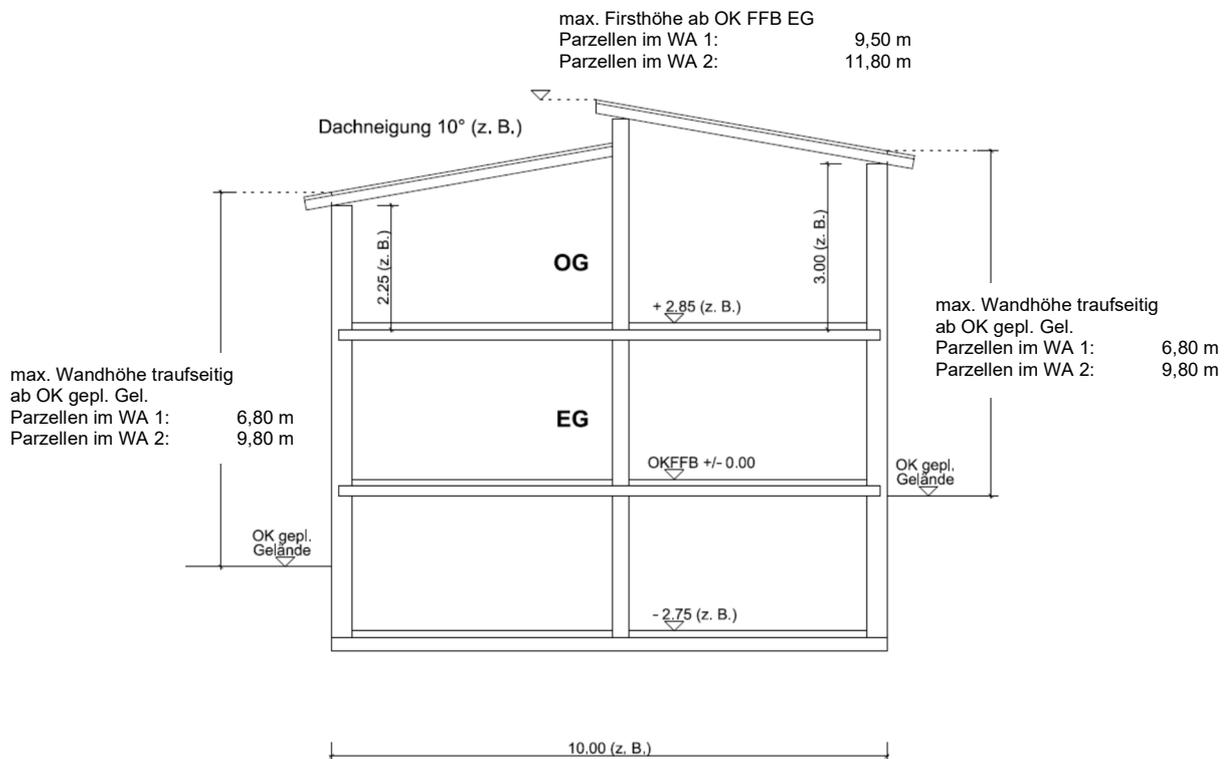
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



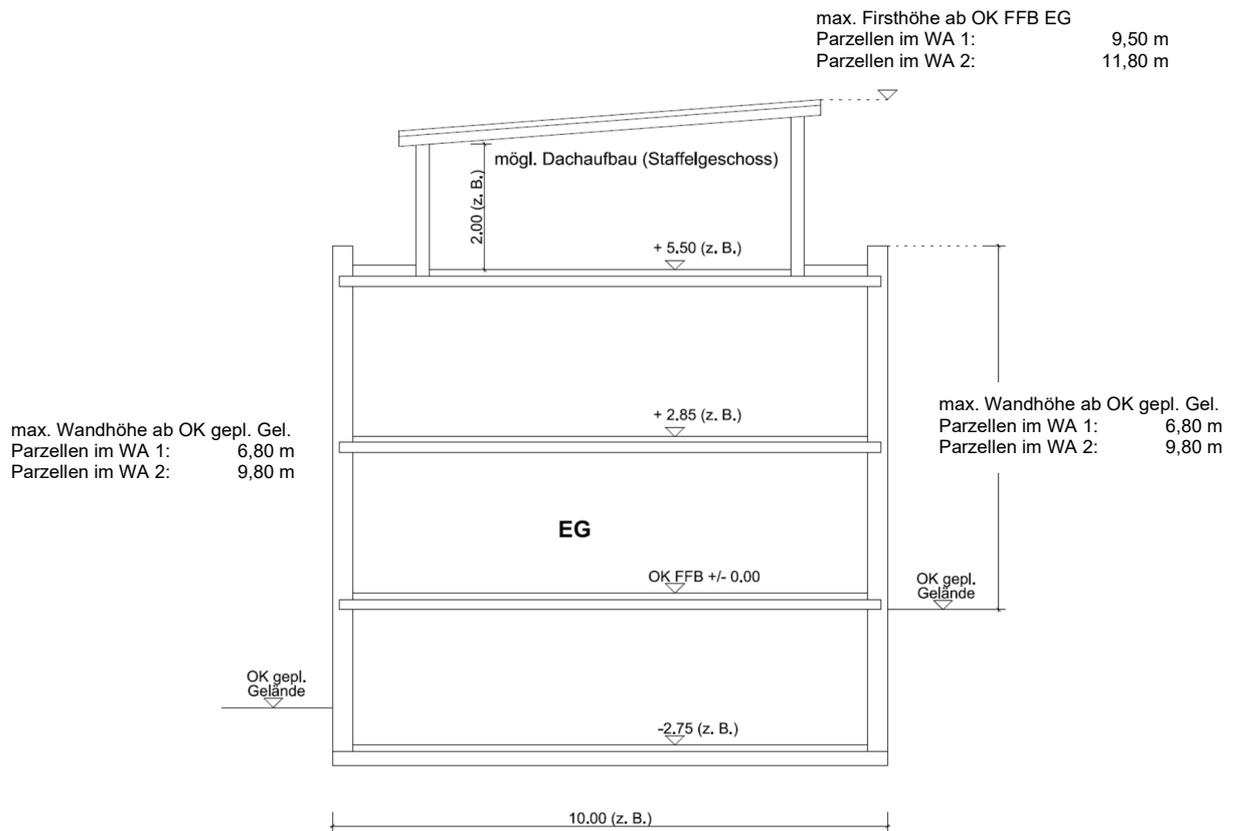
Beispiel 3: Pultdach (PD)



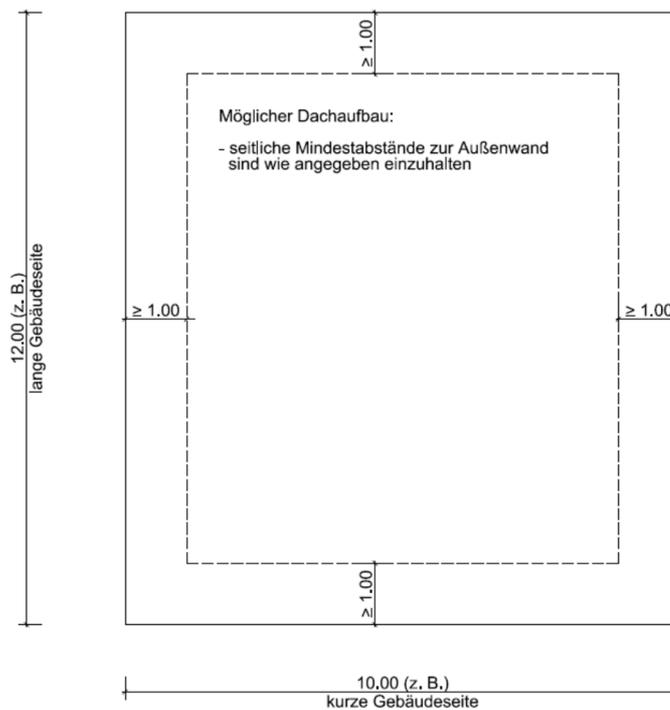
Beispiel 4: Versetztes Pultdach (VPD)



Beispiel 5: Flachdach (FD), Schnitt



Beispiel 5: Flachdach (FD), Draufsicht



12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig. Sockellose Zäune sind hierbei ausschließlich mit einer Bodenfreiheit von min. 15 cm zulässig.

Entlang privater Nachbarschaftsgrenzen sind Gabionen in Einzelanordnung zulässig, jedoch begrenzt auf max. 3 Einzelgabionen pro Grenzseite. Die max. Länge der Einzelgabione ist auf 3,0 m begrenzt, die max. Höhe auf 2,0 m ab Geländeoberkante.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,60 m nicht überschreiten.

Die Höhe von Gabionen und Zäunen wird lotrecht zwischen geplanter Geländeoberkante und oberem Abschluss des jeweiligen Objektes gemessen.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

Die Höhe von Stützmauern wird lotrecht zwischen geplanter Geländeoberkante auf der jeweils tieferen Geländeseite und oberem Abschluss der Mauer, ohne Anrechnung der vor beschriebener Absturzsicherung, gemessen.

13. Freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Staatsstraße St 2172 wird eine 20 m breite Anbauverbotszone gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2665 muss mind. 20 m betragen.

14. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig. Der Grünflächenanteil der nicht überbaubaren Flächen muss bei mindestens 50 % liegen.

14.2 Brauchwassernutzung

Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung ist vorzunehmen.

Folgende Fassungsvermögen sind hierbei als Mindestgröße einzuhalten:

- mind. 6 m³ innerhalb WA1 und WA 2
- mind. 3 m³ innerhalb WA3

Die Mindestnutzung ist auf Gartenbewässerung begrenzt, die Brauchwassernutzung im Gebäude ist darüber hinaus optional möglich und zulässig.

15. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Als nutzbare Dachflächen zählen alle Dachflächen, soweit diese nachfolgend nicht als nicht nutzbare Dachflächen definiert sind.

Nicht nutzbare Dachflächen sind: Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln sowie Abstandsflächen bautechnischer oder bauordnungsrechtlicher Art.

16. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Davon betroffen sind Räume mit Außenbauteilen an den unter der Festsetzung 2 aufgeführten Gebäudeseiten.

2. An den nachfolgend aufgeführten Gebäudeseiten der Baukörper auf den angegebenen Teilflächen ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den nachstehend aufgeführten Gebäudeseiten nicht zulässig:

Teilfläche	Raumart, Etage			
	Wohnräume, einschließlich Wohn- dielen, Wohnküchen und Arbeits- räumen		Schlafräume	
	Seite	Etage	Seite	Etage
1, 2, 3	NO	alle	NO	alle
			NW, SO	2. OG
4, 5	O	alle	O	alle
			N	2. OG
6	O	alle	O	alle
			N	alle
7	O	alle	N, O, S	alle
	N	1. OG, 2. OG		
22			N	1. OG, 2. OG, 3. OG
23	N	alle	N	alle
			O, W	1. OG, 2. OG, 3. OG
24	N	alle	N	alle
25	N	alle	N, O, W	alle
26	N	alle	O	alle
27	N, O	alle	S, W	alle

3. Abweichend von Festsetzung 2 gilt:

Soweit lüftungstechnisch notwendige Fenster der unter der Festsetzung 2 genannten schutzbedürftigen Räume, an einer der in der Tabelle unter Festsetzung 2 angegebenen

Gebäudeseite angeordnet werden müssen, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster bzw. -fenstertüren in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen zu gewährleisten, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen DIN 4109 in der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten Normfassung erfüllt werden.

Von den Festsetzungen unter 2 kann weiterhin abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am betroffenen Fenster eines Schlafrumes (einschließlich Kinderzimmer) der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) einen Pegel von $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

Von den Festsetzungen unter 2 kann ebenfalls abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass am betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) einen Pegel von $L_r = 55 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

4. Die Raumb- und -entlüftung muss so dimensioniert sein, dass bei vollständig geschlossenem Fenster bzw. vollständig geschlossener Fenstertüre die Nennlüftung (notwendige Lüftung zur Sicherstellung der hygienischen Anforderungen sowie des Bautenschutzes bei Anwesenheit der Nutzer (Normalbetrieb)) gewährleistet ist.

17. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

17.1 Dachbegrünung

Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen der Hauptgebäude als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen: Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie Abstandsflächen bautechnischer oder bauordnungsrechtlicher Art.

17.2 Unbebaute private Grünflächen

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden.

Durchgrünung innerhalb des Baugebiets

Pro Parzelle wird ein Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum regionaler Arten und Sorten lt. Pflanzliste festgesetzt.

Pflanzliste Baugebiet

Obstarten

Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8

Malus domestica - Gartenapfel

Pyrus communis - Gartenbirne

Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge

Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel
Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu
Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims
Frühzwetschge
Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

17.3 Private Eingrünung westlicher Baugebietsrand (Parzelle 16 – 23)

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste als frei wachsende, 5 m breite, 3-reihige, durchgängige Hecke mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung pro Grundstück zu bepflanzen, welche eine durchgehende Eingrünung bewirkt.

Pflanzliste Gehölze

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Ausfälle ab 20 % sind bei den Gehölzgruppen und Hecken in der nächsten Pflanzperiode umgehend zu ersetzen. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

18. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Umweltbericht werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflege der Flächen verbindlich festgelegt.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen (private Bauparzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Stadt Eschenbach an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

18.1 Interne Ausgleichsflächen:

STREUOBSTWIESE MIT INTENSIV BIS EXTENSIV GENUTZTEM GRÜNLAND (Ausgleichsfläche A1)

Entwicklungsziel:

B 432 – Streuobstbestände im Komplex intensiv bis extensiv genutztem Grünland (Prognosezeitraum 25 Jahre)

Maßnahmen:

- Es sind 12 Obstbaumhochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Es sollen historische Obstsorten verwendet werden. Die Pflanzgröße beträgt Stammumfang 12-14 cm. Es ist BDB-Qualität zu verwenden.
- Die Baumreihen sind 15 m breit anzulegen.
- Einzelne Baumstandorte sind freizulassen um mehr Artenvielfalt zu erreichen.
- Es ist eine autochtone Wiesenmischung (UG 19: Bayerischer und Oberpfälzer Wald) anzusäen.
- Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut anzuwalzen.

Pflege:

- Pflegeschnitt der Obstbäume und zweimalige Mahd der Wiesenflächen ab dem 15.06 und ab dem 01.09. mit Entfernung des Mahdgutes. Eine Beweidung ist ebenfalls möglich, aber nicht vor dem 15.06.
- In den ersten drei Jahren nach der Anlage ist die Fläche zur Abmagerung dreimal zu mähen.
- Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

MESOPHILES GEBÜSCH (Ausgleichsfläche A2)

Entwicklungsziel:

B 112 – Mesophiles Gebüsch (Prognosezeitraum 10-15 Jahre)

Maßnahmen:

- Pflanzung und Erhalt einer 6-7 reihigen Hecke mit 1,5 m Abstand und 1,5 m Pflanzabstand
- Die Artenzusammensetzung wie folgt:
(autochtones Pflanzmaterial, Qualität vStr, oB, 100 - 125 cm)

In der Mitte der Hecke:

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn),
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),
Corylus avellana - Haselnuss
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),

Am Rand der Pflanzung:

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Rosa rubiginosa (Apfelrose),
Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Rosa canina - Heckenrose

- zzgl. 15 St. Bäume als Überhalter in der Mitte der Hecke mit folgenden Arten,
(autochtones Pflanzmaterial, Qualität Hei, oB, 150-175 cm)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Die Pflanzfläche etwa in den ersten 5 Jahren vor Verbiss durch einen Zaun zu schützen.

Pflege:

- Ausmähen der Flächen einmal jährlich in den ersten 5 Jahren.
- Düngung und Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

19. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m² sind Abgrabungen darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Soweit sich mit der Abgrabung Böschungen oder bauliche Stützelemente ergeben, bleiben die an der Oberfläche sichtbaren Grundflächen dieser anrechnungsfrei. Als Böschungsflächen zählen geneigte Flächen mit einer Neigung von $\geq 10^\circ$.

C) Nachrichtliche Übernahmen

20. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D) Hinweise

21. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

21.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

21.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

22. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

23. Vorsorgender Bodenschutz

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

- Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des Bodenschutzrechtes zu verwerten.
- Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

24. Immissionen

24.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

25. Anschluss Wärmeversorgung

Die Gemeinde Püchersreuth beabsichtigt die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung. Soweit diese im Zuge der Ersterschließung realisierbar wird, ist vorgesehen, für die hier betroffenen Baugrundstücke mit Grundstücksverkauf einen verbindlichen Anschlusszwang privatrechtlich zu vereinbaren.

26. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

27. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der schalltechnischen Untersuchung 2616_0 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik zum Bebauungsplan entnommen werden. Zusätzlich sind in der Anlage Schallschutz zum Bebauungsplan die Anforderungen an das Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile nach DIN 4109 und die Räume für welche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, geschoßweise angegeben.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Neustadt a. d. Waldnaab, Naabstraße 5, 92660 Neustadt a. d. Waldnaab, an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

Daten zur Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind der schalltechnischen Untersuchung 2616_0 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik zu entnehmen.

28. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzellen 19, 20, 22 und 23 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 13.08.2024 hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 04.10.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2024 hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 04.10.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Püchersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Püchersreuth, den

.....

(Siegel)

Gemeinde Püchersreuth
Schopper, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „An der Ilsebacher Straße“ 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 am 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.

Püchersreuth, den

.....

(Siegel)

Gemeinde Püchersreuth
Schopper, 1. Bürgermeister