Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Kastanienweg“

Textliche Festsetzungen mit Grünordnung

Planfassung vom 12.05.2025

Verfasser:

Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH
Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

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 6
7. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen 6
8. Stellung der baulichen Anlagen 6
9. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen 6
10. Stellplätze 6
11. Baukörper 7
    - 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten 7
    - 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung 7
    - 11.3 Regelschnitte 8
12. Einfriedungen 11
13. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 11
14. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser 11
    - 14.1 Bodenversiegelung 11
    - 14.2 Brauchwassernutzung 11
15. Nutzung der solaren Strahlungsenergie 11
16. Grünordnerische Festsetzungen 12
    - 16.1 Dachbegrünung 12
    - 16.2 Unbebaute private Grünflächen 12
    - 16.3 Ortsrandeingrünung südlicher Baugebietsrand 13
17. Auffüllungen und Abgrabungen 14

C) Nachrichtliche Übernahmen

18. Bodendenkmäler 14

D) Hinweise

19. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung 14
19.1 Grundwasser 14
19.2 Versickerung von Niederschlagswasser 14
20. Altlasten 14
21. Vorsorgender Bodenschutz 15
22. Immissionen 15
22.1 Landwirtschaft 15
22.2 Lichtverschmutzung 16
22.3 Ortsrandeingrünung 16
23. Planunterlagen 16

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 17

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

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 die Flurnummern 437, Gemarkung Püchersreuth und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 0,77 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke in der Fassung vom 12.05.2025 werden Bestandteile der Satzung.

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.

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. 0,30 m über angrenzender Verkehrsfläche **Gemeindeverbindungsstraße Püchersreuth-Störnstein**

Gemessen wird:

- 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.

Festgesetzt wird:

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.

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

o	Offene Bauweise
ED	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.

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 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:

Jeweils 2 Parkplätze pro Wohneinheit, jedoch mindestens 3 pro Wohngebäude.

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 Schleppgauben 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 waagerecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

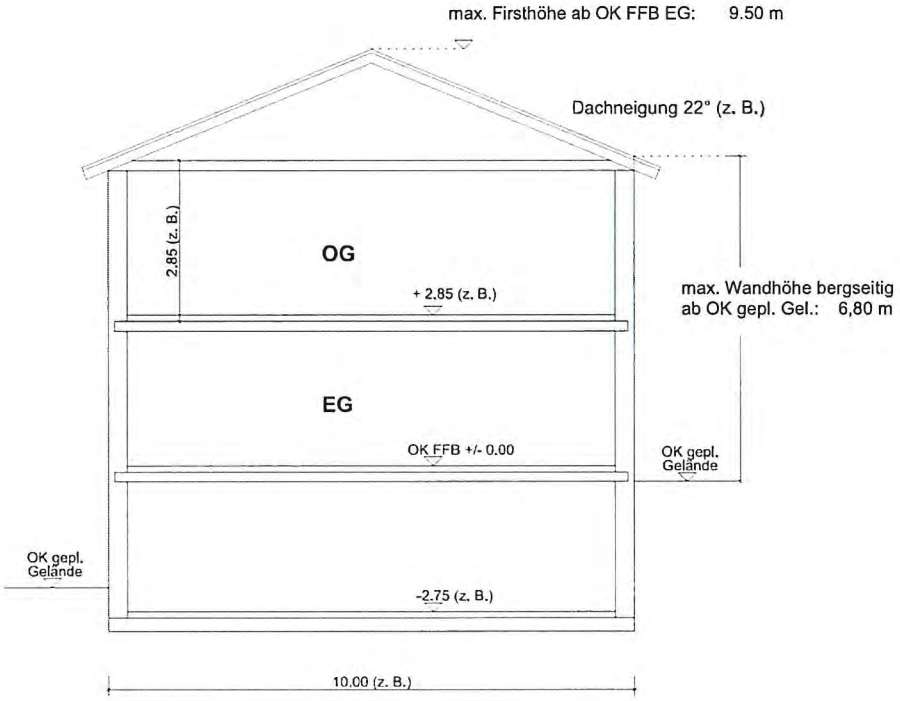
Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig. Zudem sind begrünte Dächer zulässig.

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.

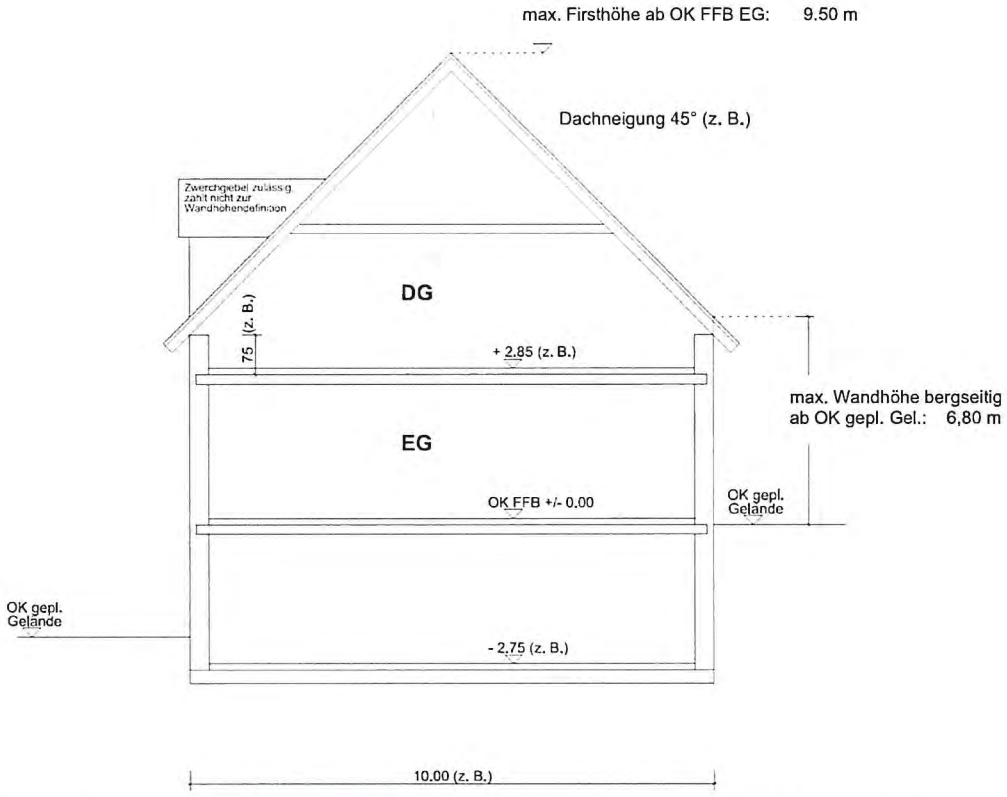
Auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

11.3 Regelschnitte

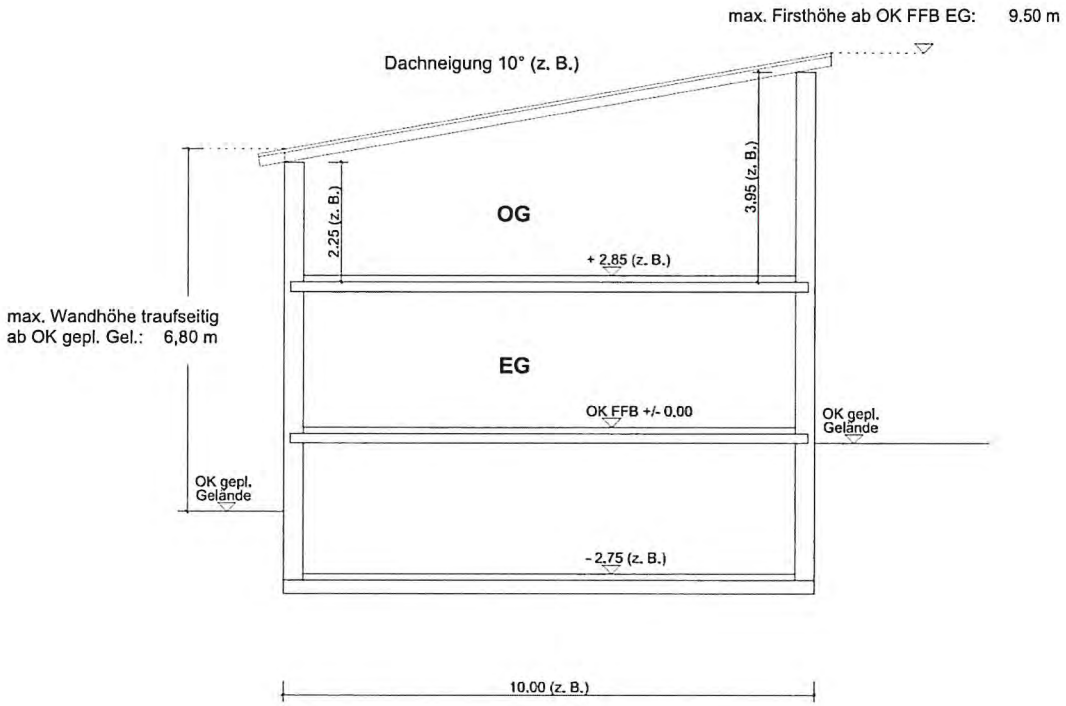
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) Zeltdach (ZD)



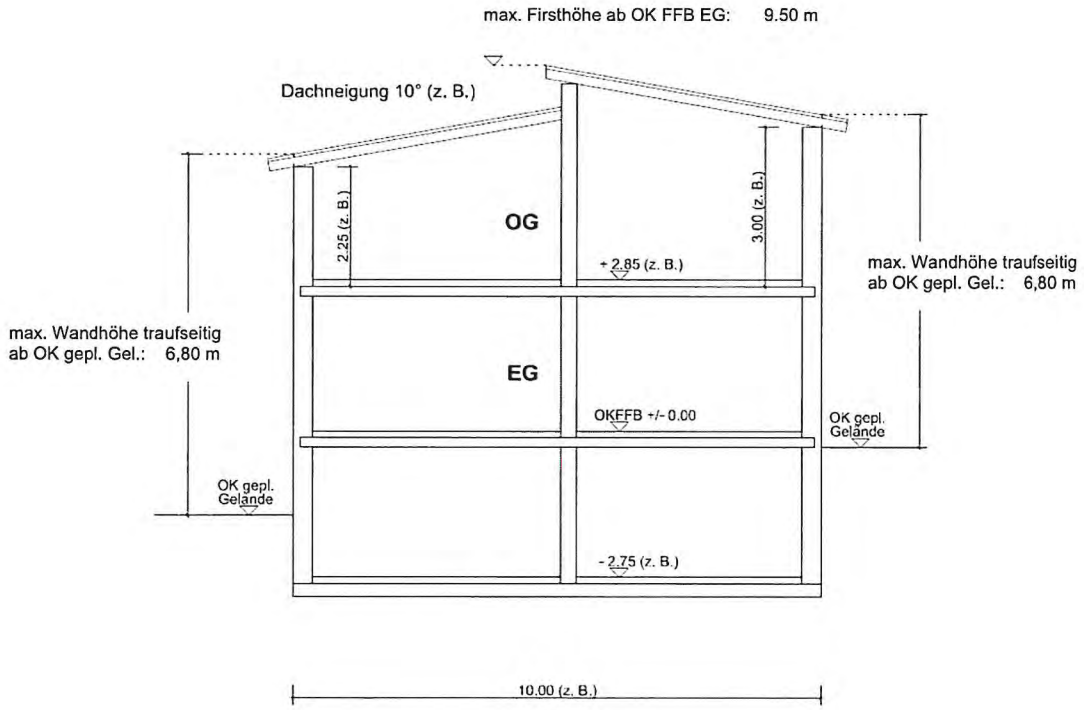
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



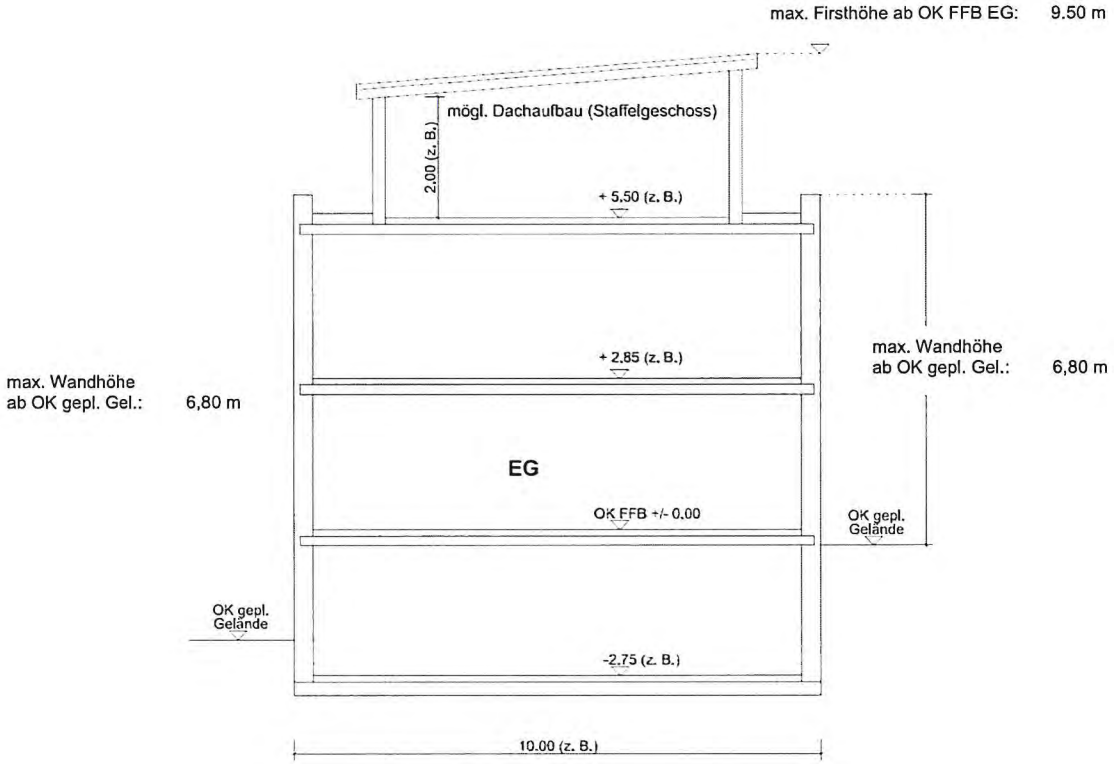
Beispiel 3: Pultdach (PD)



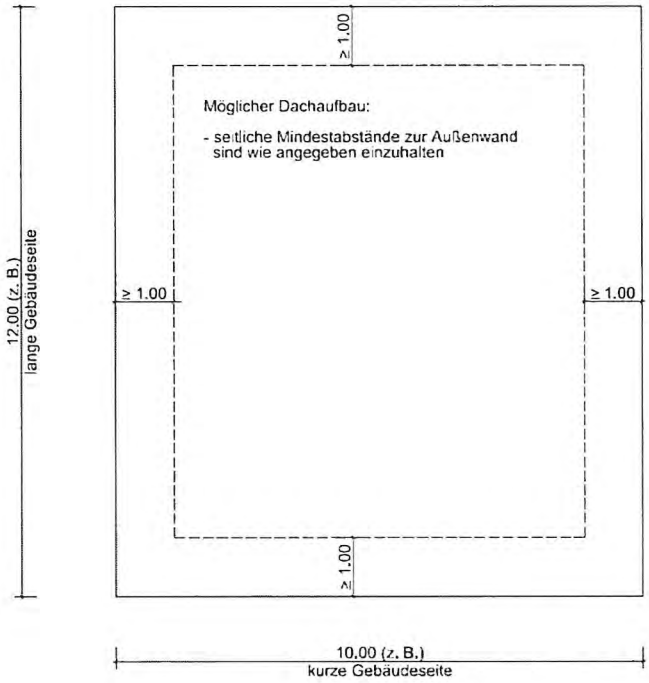
Beispiel 4: Versetztes Pultdach (VPD)



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. Höhe 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. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Entlang des Kastanienweges sind unmittelbare Zu- und Abfahrten von den Grundstücken gemäß zeichnerischer Festsetzung nicht zulässig.

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 mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ zur Brauchwassernutzung ist vorzunehmen.

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 bauordnungsrechtliche Art.

Nicht nutzbare Dachflächen sind zudem auch Dachflächen, welche aufgrund ungünstiger Dachformen, Dachneigungen oder Verschattungen einen wirtschaftlichen Betrieb einer Solaranlage nicht zulassen.

Zur Ermittlung der Solarmindestfläche sind alle nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden heranzuziehen, Dachflächen von Nebengebäuden oder -anlagen bleiben unberücksichtigt.

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

16.1 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, Wiesenansaaten, 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.

16.2 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

Die Pflanzungen sind jeweils in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen. Die Bäume sind sachgemäß zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

16.3 Ortsrandeingrünung südlicher Baugebietsrand (öffentlicher Grünstreifen mit Pflanzgebot)

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.

Die Pflanzungen sind in der auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten des Baugebiets folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen. Die Pflanzungen sind sachgemäß zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle ab 20 % sind in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

17. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 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 ≥ 10°.

C) Nachrichtliche Übernahmen

18. 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

19. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

19.1 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.

19.2 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.

20. 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.

21. 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.

22. Immissionen

22.1 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.

22.2 Lichtverschmutzung

In Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG sind im Geltungsbereich ausschließlich insektenschonende Beleuchtungen zu verwenden. Kurzwelliges Licht (Blaulicht) ist hierbei zu vermeiden. Als geeignet gelten Farbtemperaturen zwischen 1800 und max. 3000 Kelvin.

Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.

22.3 Ortsrandeingrünung

Beeinträchtigungen durch Schattenwirkung, Laubfall und Verschmutzung infolge der vorgesehenen Ortsrandeingrünung sind hinzunehmen.

23. 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.

E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis 17.04.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis 17.04.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Püchersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2025 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

   Püchersreuth, den 15. Mai 2025 .....
   Gemeinde Püchersreuth
   Schopper, 1. Bürgermeister
   (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Kastanienweg" wurde am 16. Mai 2025 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 16. Mai 2025 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 17. Juni 2025 .....
   Gemeinde Püchersreuth
   Schopper, 1. Bürgermeister
   (Siegel)