

**Gemeinde Püchersreuth, Lkr. Neustadt/WN**

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



**Textliche Festsetzungen mit Grünordnung**

**Vorentwurf vom 13.08.2024**

**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: 05.09.2024***

## **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. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser	12
13.1    Bodenversiegelung	12
13.2    Brauchwassernutzung	12
14. Nutzung der solaren Strahlungsenergie	12
15. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen	12
16. Grünordnerische Festsetzungen	13
16.1    Dachbegrünung	13
16.2    Unbebaute private Grünflächen	13
16.3    Private Eingrünung westlicher Baugebietsrand	13
17. Ausgleichsmaßnahmen	14
18. Auffüllungen und Abgrabungen	14

## **C) Nachrichtliche Übernahmen**

19. Bodendenkmäler	15
--------------------	----

## **D) Hinweise**

20. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung	15
20.1 Grundwasser	15
20.2 Versickerung von Niederschlagswasser	15
21. Altlasten	15
22. Schutz des Mutterbodens	16
23. Immissionen	16
23.1 Landwirtschaft	16
24. Anschluss Wärmeversorgung	16
25. 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 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:

- *Schalltechnischer Bericht Nr. .... des Büros alfred bartl akustik / bauphysik vom .....*
- *Umweltbericht, .....*

**Hinweis zum Verfahrensstand:** *Berichte liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor und werden spätestens zum Verfahrensstand „Entwurf“ noch ergänzt!*

## 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 <b>An der Ilsenbacher Straße</b>
8 – 15	Max. 0,80 m über <b>Urgelände</b>
16 – 22	Max. 1,00 m über <b>Urgelände</b>
23 – 27	Max. 0,80 m über <b>Urgelände</b>

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  
in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK Fahrbandrand der zugewandten Straßenseite der jeweiligen Planstraße, sofern die Verkehrsfläche nicht komplett anliegt, zwischen OK FFB EG und der Höhe der Verkehrsfläche am höchsten Punkt des am betroffenen Grundstück angrenzenden Fahrbandrandes.

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.

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), Zeldach (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 Zeldächer	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 Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

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

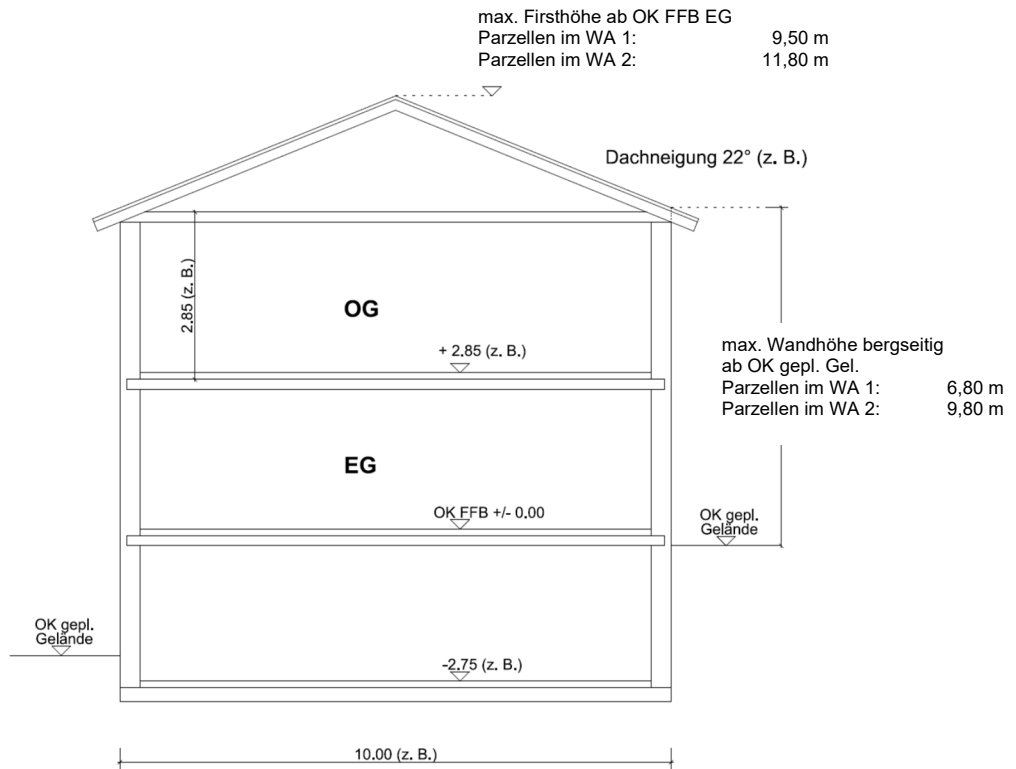
Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Auf Flachdächern von Hauptgebäuden sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

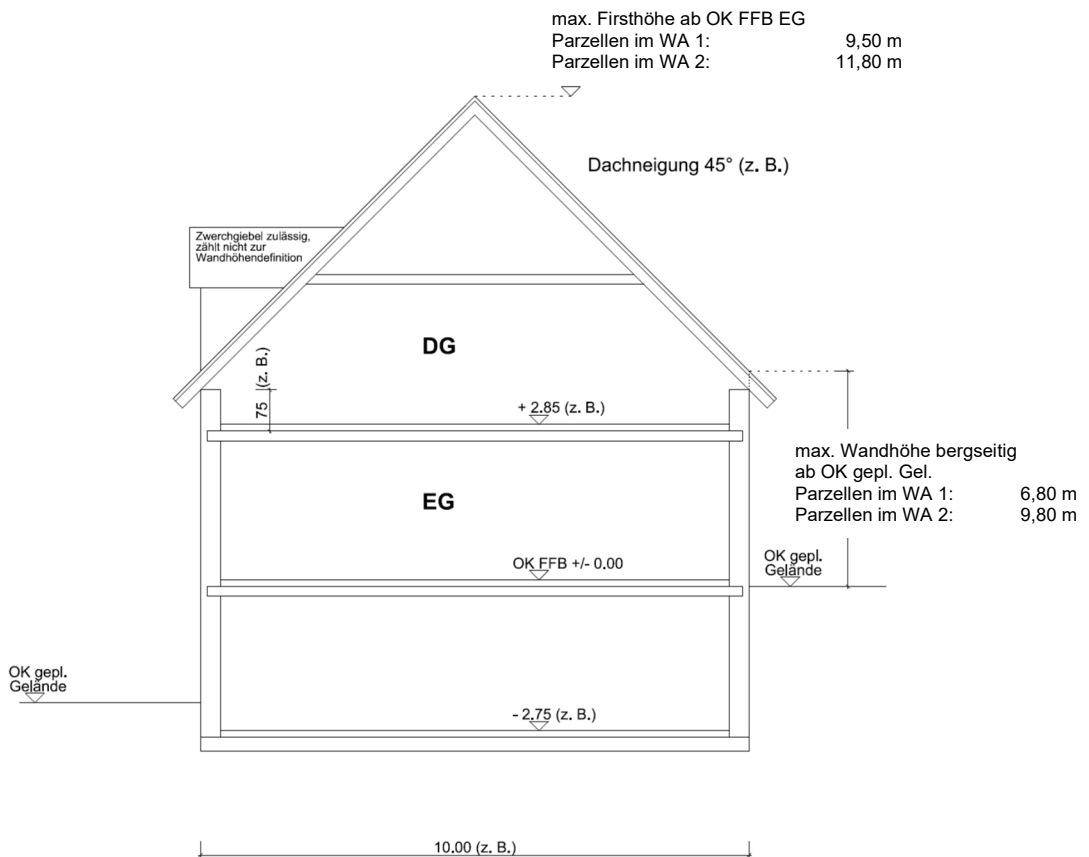


11.3 Regelschnitte

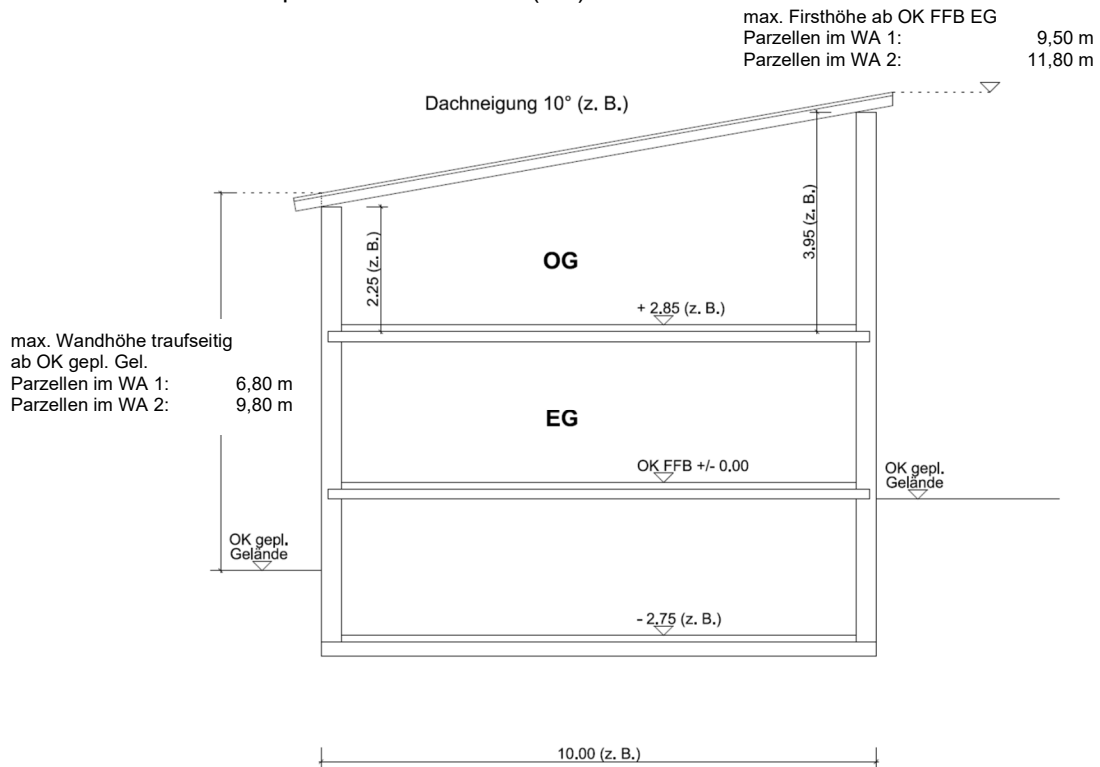
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)  
Zeltdach (ZD)



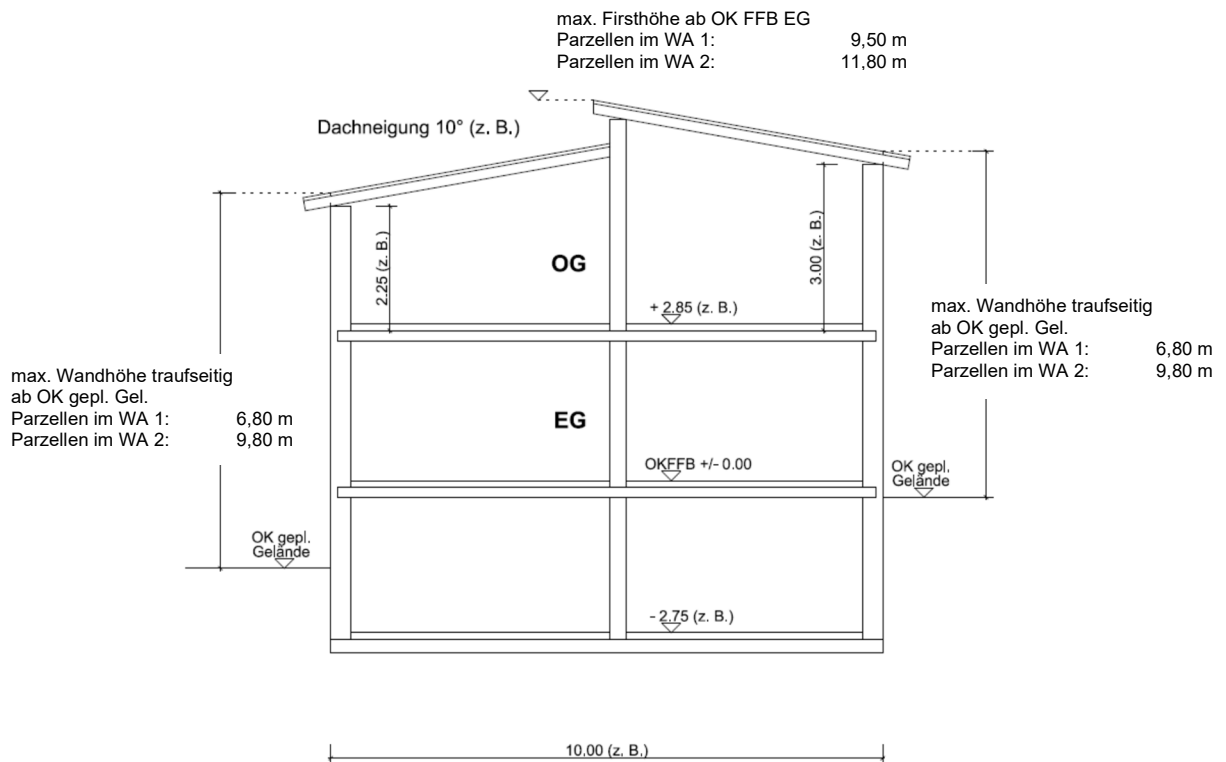
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



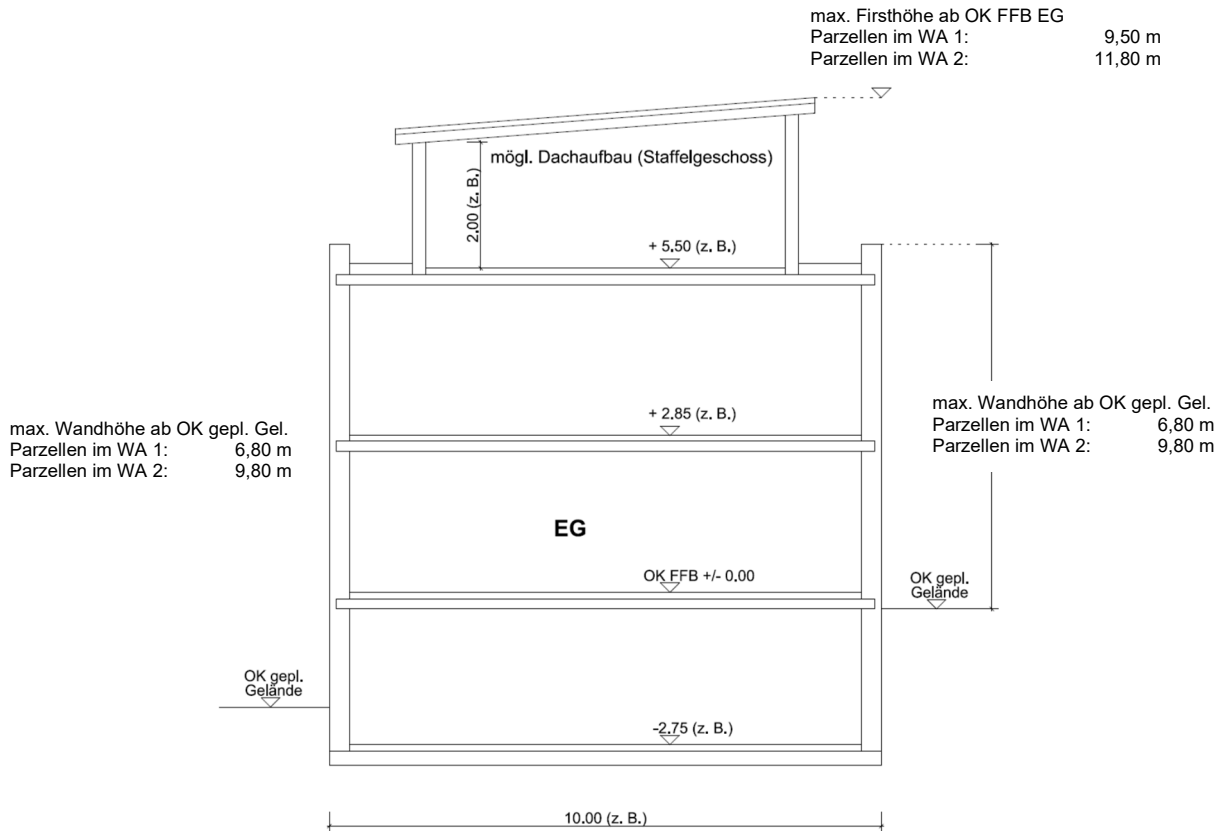
Beispiel 3: Pultdach (PD)



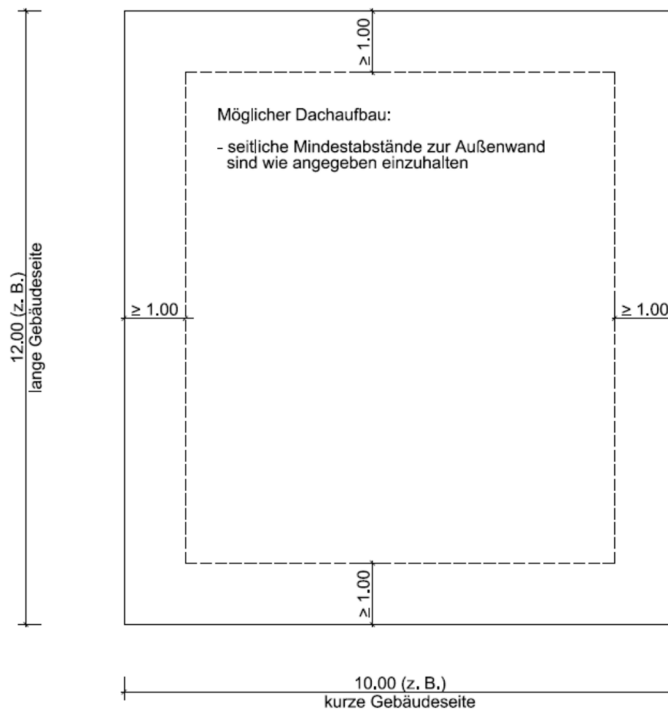
Beispiel 4: Versetztes Pultdach (VPD)



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.

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.

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.

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

### 13.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasser-durchlässiger 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.

### 13.2 Brauchwassernutzung

Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung ist vorzunehmen.

Folgende Fassungsvermögen sind hierbei als Mindestgröße einzuhalten:

- mind. 6 m<sup>3</sup> innerhalb WA1 und WA 2
- mind. 3 m<sup>3</sup> innerhalb WA3

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

## 14. 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.

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

**Hinweis zum Verfahrensstand:**  
**Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ggf. noch zu ergänzen!**

## 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, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

### 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

### 16.3 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 - Eingrifflicher 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.

### **17. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

**Hinweis zum Verfahrensstand:**

**Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen werden in Abhängigkeit der Umweltprüfung noch erarbeitet und im Verfahrensstand „Entwurf“ entsprechend eingepflegt!**

### **18. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)**

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

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m<sup>2</sup> darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 19. 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.

## D) Hinweise

### 20. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

#### 20.1 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.

#### 20.2 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.

### 21. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten 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.

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

## 22. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soli Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

## 23. Immissionen

### 23.1 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.

## 24. 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.

## 25. 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 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 ..... bis ..... 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 ..... 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 ..... erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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