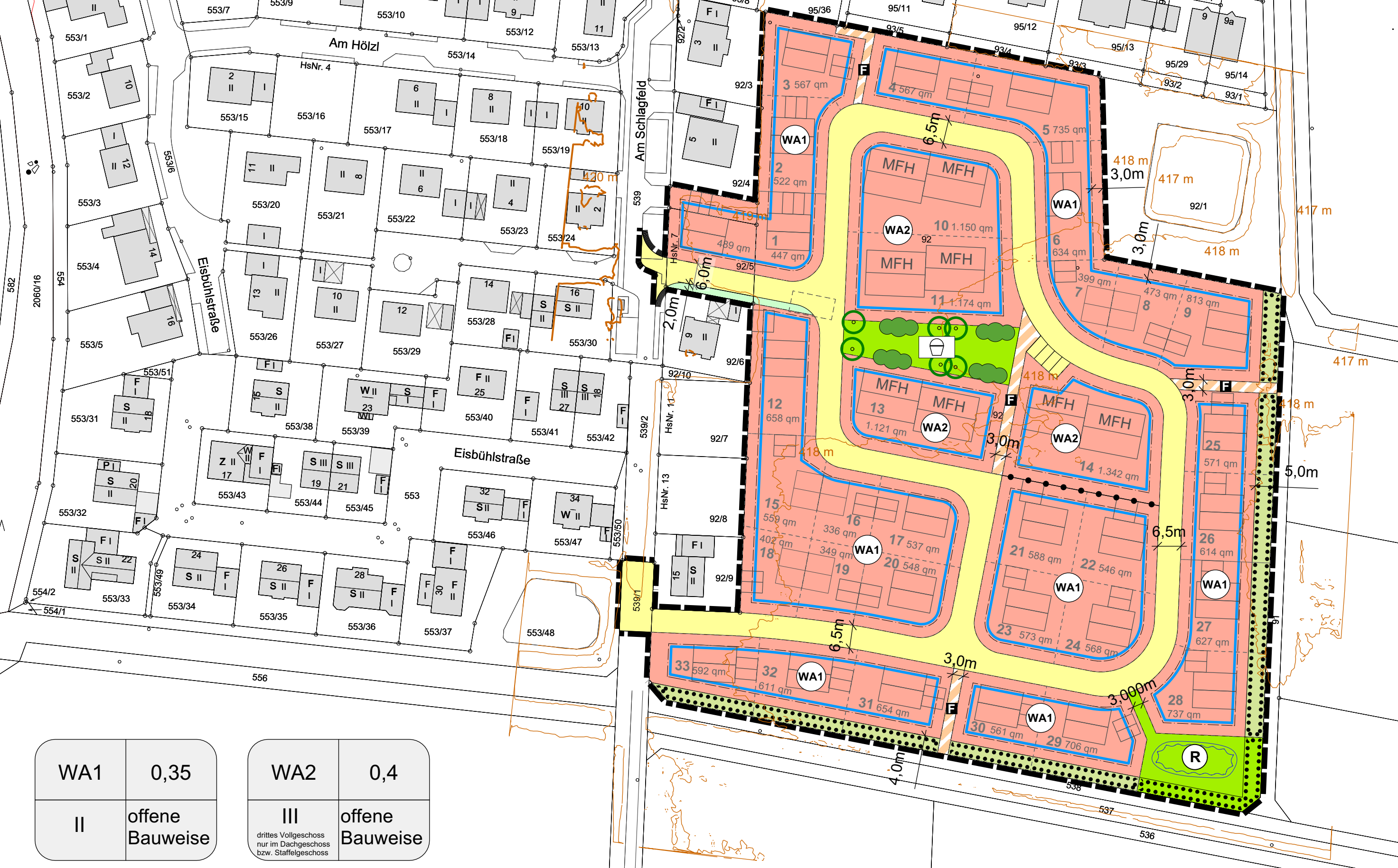


Der Markt Pyrbaum erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsbegleitgrün

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg

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

Öffentliche Grünfläche

5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche - wird ergänzt)

Erhaltungsgebot innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Erhaltungsgebot innerhalb der Baufläche

Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)

Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

92 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

2 980 qm mögliche Parzellierung (mit Parzellen-Nr. / Parzellengröße ca. qm)

Notarielle Grundlage stellt die amtliche Vermessung dar

mögliche Gebäudestellung

420 m Höhen in m ü. NHN

Grundlage für die Einwirkungsbeurteilung sind die fachtechnische Geländemessung der

vorhandene Gebäude

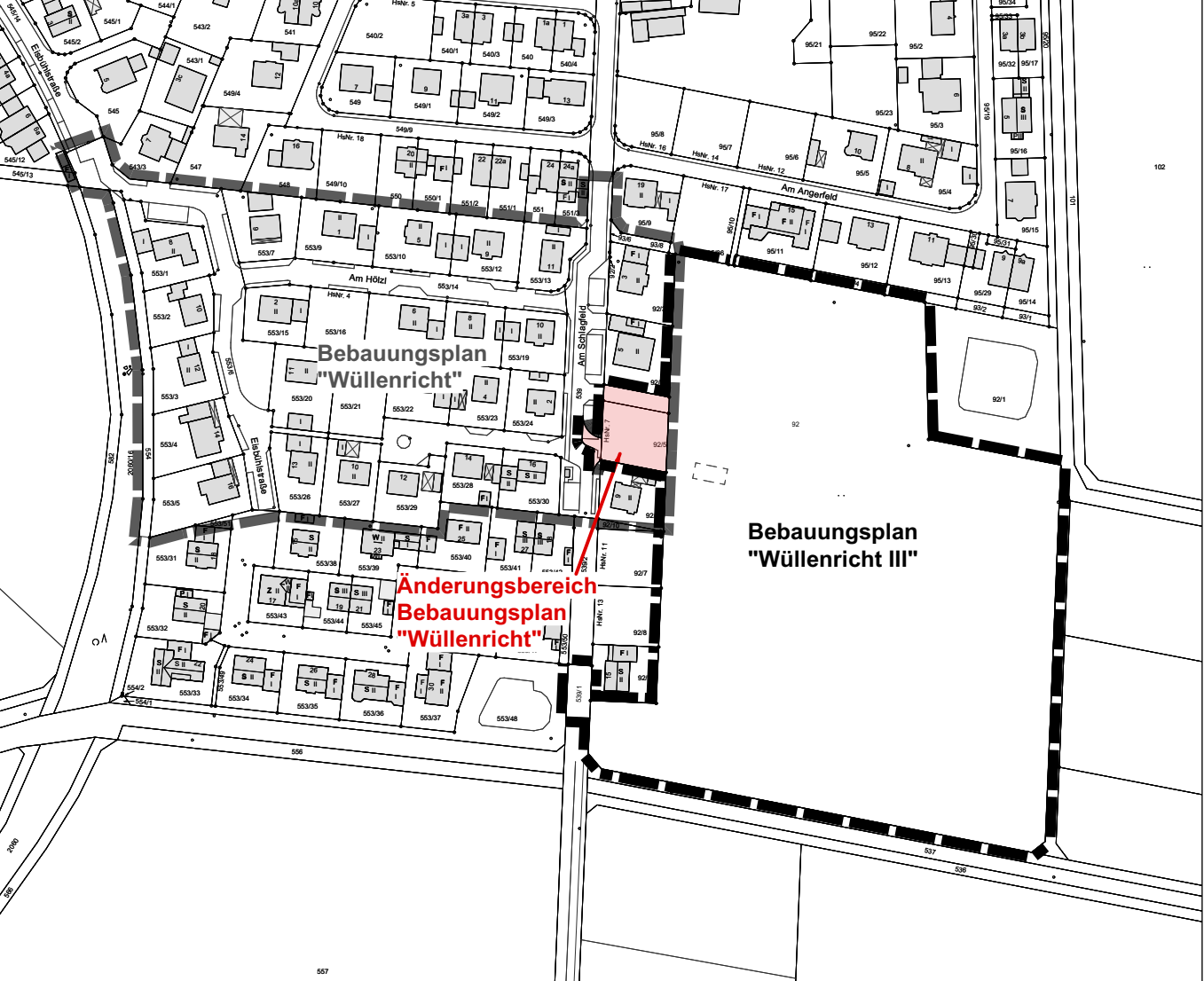
zu entfernende Bebauung

Art der baulichen Grundstückszahl Nutzung

Zahl der Vollgeschosse Bauweise

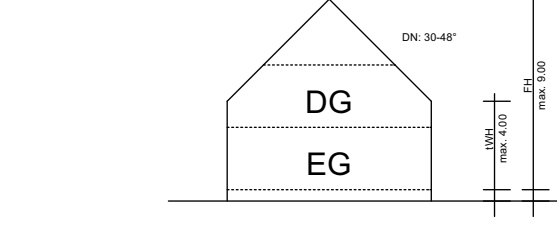
Biotope lt. amt. Kartierung LFU

Änderungsbereich Bebauungsplan "Wültenricht" (2. Änderung)



Haustypen Einfamilienhaus / Doppelhaus

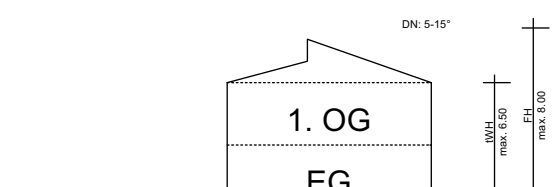
Regelbeispiel A:
EG + DG; SD/ KWD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m



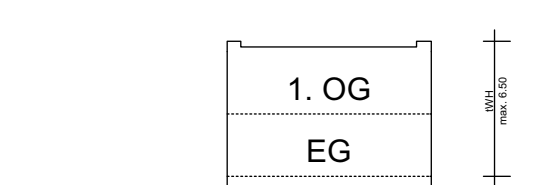
Regelbeispiel B:
EG + 1. OG; ZD/ SD / WD, 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,50 m



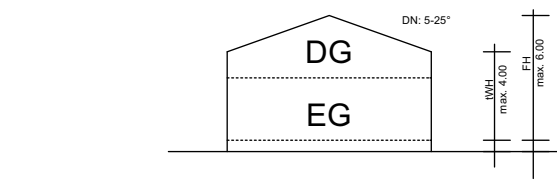
Regelbeispiel C:
EG + 1. OG; PD, 5°- 15°; Niedrigere Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,00 m



Regelbeispiel D:
EG + 1. OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe max. 6,50 m (inkl. Attika)

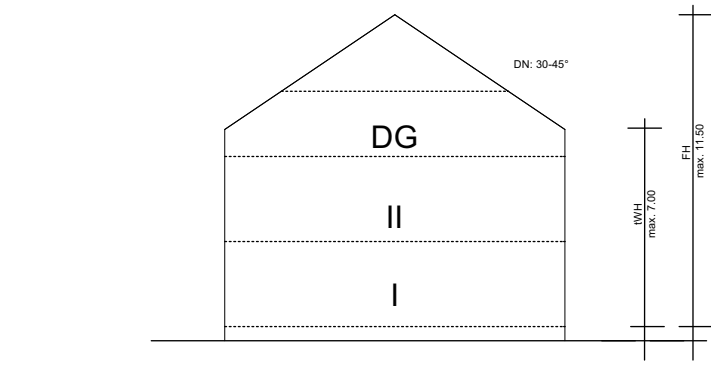


Regelbeispiel E:
EG (+ DG); SD/ZDWD/KWD 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 6,00 m

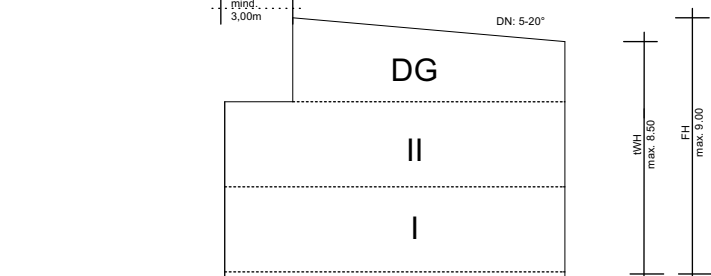


Haustypen Mehrfamilienhaus

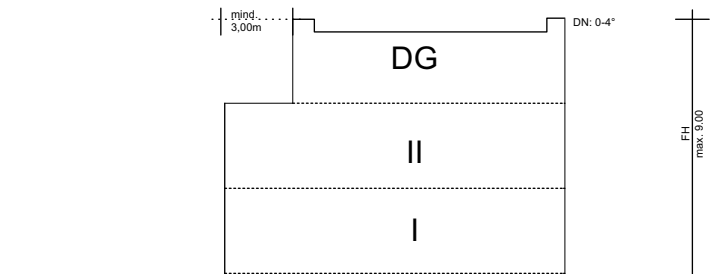
Regelbeispiel F:
EG + 1. OG + DG; SD 30°- 45°; Traufseitige Wandhöhe max. 7,00 m; Firsthöhe max. 11,5 m



Regelbeispiel G:
EG + 1. OG + 2. OG; PD 5°- 20°; Niedrigere Wandhöhe max. 8,50 m; Firsthöhe max. 9,0 m



Regelbeispiel H:
EG + 1. OG + 2. OG; PD 0°- 4°; Niedrigere Wandhöhe max. 8,50 m; Firsthöhe max. 9,0 m



Abkürzungen Dachformen:

SD: Satteldach

KWD: Krüppelwalmdach

WD: Walmdach

ZD: Zeltdach

PD: Pultdach

FD: Flachdach

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
Im WA 1: Maximal II Vollgeschosse zulässig. Nur Haustyp A, B, C, D, E zulässig.
Im WA 2: Maximal II Vollgeschosse zulässig. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss oder als Staffelschoss zulässig (von einer Außenwand um mind. 3 m zurückgesetzt). Alle Haustypen zulässig.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1: GRZ von 0,35
Im WA 2: GRZ von 0,40

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift innerhalb des WA 2 durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden.

Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximalen traufseitigen Wandhöhen und Gebäudehöhen gelten entsprechend des gewählten Haustyps. Auf die Schnittzeichnungen auf dem Planblatt wird verwiesen.
Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante einschließlich Bodenaufbau und Bodenbelag (EPOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes. Haustechnische Anlagen wie z.B. Antennen, Schornsteine oder Satellitenschüsseln dürfen um max. 1 m überschreiten.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksskizze; bei Eckgrundstücken ist hierfür die höhergelegene Erschließungsstraße maßgeblich).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig (unter Einhaltung der Regelung der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächen). Zu öffentlichen Straßen und Grünflächen hin sind seitlich mind. 3 m Abstand einzuhalten (siehe auch C.2.1). Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg und zur öffentlichen Grünfläche im Südosten (Retentionsbecken) muss kein seitlicher Abstand eingehalten werden.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine 10.006 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 352, Gmkg. Rengersicht als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziele sind ein naturnahes Fließgewässer mit standortgerechtem Auwald sowie Röhrichtern und Hochstaudeinfuren feuchter Standorte (Maßnahmen siehe Maßnahmenplan).

Pflanzgebot für Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen
Es sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden.

Externe Ausgleichsfläche (Maßnahmenplan) Fl.Nr. 352, Gmkg. Rengersicht; Größe: 10.006 qm)



Umgrenzung der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche

Renaturierung / Naturnahme Umgestaltung des Gewässerabschnittes der Hintern Schwarzach
die Maßnahmen sind im Detail innerhalb eines eigenständigen Wasserrechtsverfahrens festzulegen

Entwicklung von standortgerechtem Auwald
Anlage von Feuchtschulden/-senken; Bereichsweise Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (v.a. Schwarzerle) und Zulassen der natürlichen Sukzession

Entwicklung von Röhrichtern und Hochstaudeinfuren feuchter Standorte
Anlage von Feuchtschulden/-senken; Pflegemaß alle 3-5 Jahre im Herbst (mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel)

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind zum öffentlichen Raum und zur freien Landschaft hin nur in Form von Laubholzhecken oder transparenten Holzlaten- oder Metallzäunen zulässig. Sichtschutzstreifen in Stabmatenzäunen sind nicht zulässig. An nicht an den öffentlichen Raum angrenzenden Grundstücksgrenzen sind ergänzend Maschendrahtzäune und bei Doppelhäusern auch blickdichte Terrassentrennwände bis 4 m Länge und 2 m Höhe zulässig.
Sockel für Einfriedigungen dürfen maximal 0,20 m hoch sein.
Die max. Höhe der Einfriedung beträgt 1,30 m über Oberkante Straße oder natürlichem Gelände (Ausnahme Terrassentrennwände s. oben).

D. Hinweise

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich 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.

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

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. Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an freiden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06:00-22:00): 55 dB(A), nachts (22:00-06:00): 40 dB(A).

Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung unliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.

Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Pyrbaum (Stellplatz und Garagensatzung) vom 09.11.94 und der dazugehörigen Richtzahlenliste verwiesen.

Garagen und Carports, Stellplätze

Der erforderliche Stauraum vor Garagen beträgt 6m, bei Carports mind. 0,5 m. Carports dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht, es gilt die zuerst bei der Bauaufsichtsbehörde bzw. Gemeinde angezeigte Garage). Flachdächer sind zu begrünen. Das Aufstellen von Bleichgaragen ist unzulässig.

Die gemäß geltender Stellplatzsatzung des Marktes Pyrbaum zu erbringenden Stellplätze sind innerhalb von Garagen, Carports oder durch Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist eine Tiefgarage zwingend.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Pyrbaum, den

Michael Langner
Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Pyrbaum, den

Michael Langner
Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Pyrbaum, den

Michael Langner
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Pyrbaum, den

Michael Langner
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

Markt Pyrbaum

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wültenricht III" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wültenricht"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / ao

datum: 15.11.2023 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

