

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planziellverordnung 1990 – (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landpflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
-----------	---

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,35	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Nicht zulässig sind Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

	Baugrenze
O	Offene Bauweise - Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 + 5 BayBO wird angeordnet.
SD 30° - 48°	Satteldach mit Neigung 30-48° zulässig; Kniestock max. 1,00 m (OK FFB mit Schnittpunkt Aussenhaut-UK Dach /-sparren);
PD 15° - 30°	Pultdach mit Neigung 15° - 30° zulässig; versetztes Pultdach mit Neigung 15° - 30° (beidseitig gleiche DN) zulässig
WD 18° - 35°	Walmdach mit Neigung 18° - 35° zulässig
Höhe	Firsthöhe hangseitige Grundstücke (südlich der Erschließungsstraße) max. 10 m bezogen auf Straßenhöhe - Grundstückszufahrt im Mittel Firsthöhe latsseitige Grundstücke (nördlich der Erschließungsstraße) max. 7,50 m bezogen auf Straßenhöhe - Grundstückszufahrt im Mittel

Erläuterung zu den Festsetzungen:
Die maximale Firsthöhe bezogen auf Straßenhöhe - Grundstückszufahrt im Mittel ist einzuhalten. Bezogen auf die Höhe kann die Gestaltung beispielsweise wie folgt aussehen:
UG (kein VG) = EG + OG mit PD / WD
UG (als VG) = EG mit PD/SD/WD
EG + OG mit PD/SD
EG + DG mit SD
(entsprechende Dachneigung, so dass die Firsthöhe eingehalten wird und kein weiteres VG entsteht)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
	Parkplätze
	Fussgänger
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen Einfahrt

6. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Pflanzgebot: Baum / Strauch
	Erhaltung Bestand: Baum / Strauch - GOP 1

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (ökologische Ausgleichsflächen)
AUSGLEICHSFLÄCHE: wird extern in Abstimmung mit der UNB erbracht

GRÜNORDNUNGSPUNKTE

GOP 1 – Erhalt und Pflege von Bestandsgrün:
Die vorhandenen Grünstrukturen (hier: Biotoparkierte Baum-Hecke Nr. 6038-0040-002, „Hecken auf Geländekanten und Böschungen südöstlich Pullenreuth“) sind zu erhalten, Eingriffe dürfen nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Während der Bauphase ist die Biotopfläche durch einen Schutzzaun zu sichern.

GOP 2 – Pflanzung zur Einbindung in die Landschaft:
Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes ist am südlichen Geltungsbereich eine durchgehende Wildstrauchhecke (z.B.: Wildrosen, s. Liste) mit vereinzelt Kleinbäumen (z.B.: Eberesche) zu pflanzen.
Hecke wird im Zuge der Erschließung gepflanzt (auf Privatgrund) und ist zu erhalten

GOP 3 – Grüngestaltung der Gärten:
Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Auf eine dorfgerechte Gartengestaltung ist zu achten. Verwendung von standortheimischen Pflanzen und Vermeidung von „Exoten“ wie z.B. Thuja, Lorbeerkräuter, Schanzypressen o.ä.

GOP 4 – Straßengrün:
Zur Begrünung des Straßenaumes sind kleinkronige Laubbäume (s. Liste) zu pflanzen.

GOP 5 – Einfriedigungen:
Einfriedigungen / Einzäunungen sind zur freien Landschaft mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm ab OK Gelände durchzuführen, um das Durchqueren von Kleintieren (z.B. Igel) zu ermöglichen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7, § 30 BauGB - 15.13 PlanZV 90
	Wohngebäude; die eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich
	Garage; vorgeschlagener Standort innerhalb der Baulinie; dargestellte Grenzgaragen sind innerhalb der Umgrünung möglich - in Abweichung von Art. 6 Abs 7 BayBo
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Garagen, Carports an den dargestellten Orten sind Grenzgaragen / Carports mit einer Höhe von über 3 m in Abweichung von Art. 6 Abs 7 BayBo zugelassen und städtebaulich gewollt

8. LAGE, HÖHENLAGE

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind generell einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angabe der Höhenkoten in m ü. NN des natürlichen (bestehenden) Geländes und der Straßenmitte beizugeben. Die Höhe des Erdgeschosses OK FFB ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben.

Die Höhe des FFB UG (Erschließung hangseitig, Süden) bzw. EG (Erschließung latsseitig, Norden) darf gegenüber der Straße bzw. dem Ursprungsgelände 30cm höher liegen. Maximale Firsthöhen zulässig 10 m hangseitig bzw. 7,5 m latsseitig;

Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe: Parzellen Erschließung Süden / hangseitig: Straßenniveau mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze; Parzellen Erschließung Norden / latsseitig: Straßenniveau mittig Grundstückszufahrt an der Grundstücksgrenze;

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nur bis zu einem Höhenunterschied von max. +/- 1,50 m verändert werden. Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur in dem durch den reinen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig und bei Baueingabe exakt darzustellen. Zur Abstärkung von Böschungen werden Naturstein-Trockenmauern empfohlen.

9. BAUGESTALTUNG

Wohngebäude	Satteldächer sind von 30° - 48° zulässig; Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer (mit gleichen DN) sind von 15° - 30° zulässig.
Dachaufbauten	Walmdächer sind von 18° - 35° zulässig; Geschosshöhe und max. Firsthöhe sind zu beachten !!! Dachaufbauten sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben bei Satteldächern zulässig.
Fassaden	Fassaden sind zu verputzen, alternativ sind Holzfassaden in vertikaler Lattung zulässig. Farbanstriche in grellen Farben sind nicht zulässig. Anbauten sind nur deutlich untergeordnet in gleicher Dachgestaltung wie das Hauptdach zulässig.
Dachdeckung	Zulässig sind geneigte Dächer im Deckungsmaterial Tonziegel oder Betonziegel; Farbtöne rot, braun, anthrazit
Dachüberstand	Traufseitig max. 70 cm, Giebelseitig max. 50 cm
Kniestock	Die max. Höhe, gemessen Außenseite der Außenwand von OK Rohflusssboden im DG bis UK Sparren, beträgt 1,00 m. Die Festsetzungen zur Kniestockhöhe gelten bei Pultdächern nicht.
Garagen	Die Garagen sind in Gestaltung, Materialwahl, Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen. Vor dem Garageneintritt ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten. Carports sind anstelle von Garagen zulässig. Pro Wohnanlage sind mind. 2 Stellplätze anzuordnen; Garagen und Carports können den Stellplätzen angeordnet werden.
Stellplätze	Nebengebäude sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude unterzuordnen und anzupassen.
Nebengebäude	Einfriedigungen sind in senkrecht stehender Lattung herzustellen, in maximaler Höhe 1,20 m. Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist vom Eigentümer zu pflegen.

10. Baugebot / Bauzwang

Für jede Bauparzelle wird eine Baupflichtung auf 5 Jahre festgesetzt. Die entsprechende Vorkerzung wird vertraglich geregelt.

11. EMPFEHLUNGEN ZU REGENWASSER / SOLARENERGIE

Regenwasser / Niederschlagswasser
Grundsätzlich wird aus ökologischer Sicht empfohlen, gesammeltes unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen (mind. 0,50 m Rückhalt pro 100 m² Grundstücksfläche, Mindestgröße 6 m³) zu speichern und als Brauch- oder Gießwasser zu nutzen.
Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser / in Gewässer bedarf der Erlaubnis, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFröV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) oder in das Grundwasser (TRENÖGW) nicht eingehalten werden.

Solarenergie / Erneuerbare Energien
Die Nutzung von Solarenergie bzw. erneuerbarer Energien (Photovoltaik- und Solarthermie) wird grundsätzlich empfohlen und für sinnvoll erachtet. Solar Kollektoren sind bei nach Süden geneigten Steildächern sinnvoll. Solarplatten sollen gut proportioniert auf den Haupt- bzw. Garagendachflächen untergebracht werden.

Selbstschutz der Bauherren vor Oberflächenwasser
Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagengestaltung sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Gelände vom Gebäude zur Grundstücksfläche, Entwässerungseinrichtungen, Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Rückstaueicherungen, etc.).

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäudebestand**
Wohngebäude
Nebengebäude
- Grundstücksgrenzen**
bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer Grundstück
Grenzstein / Grenzpunkt / Grenznagel / Meiselzeichen
- Höhenlinien**
Höhenlinie mit Höhenangabe in müNN (nachrichtliche Übernahme der 5000er Höhenrichtlinienkarte des Landesvermessungsamtes)
- Masszahlen**
Masszahlen / Verbindliche Bemäßung
- Leitungen / Leitungstrassen**
Die eingetragenen Leitungstrassen können von der tatsächlichen örtlichen Lage abweichen. Deshalb sind vom jeweiligen Bauherren vor Planungs- und Baueingabe exakte Angaben beim entsprechenden Versorgungsträger einzuholen. Eine örtliche Einweisung durch den entsprechenden Versorgungsträger muß erfolgen!
Die Bauverbotszonen / Schutzlinien dürfen nicht überbaut werden!
- Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz**
Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt. Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die zuständige Kreisarchäologie.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
- Emissionen aus der Landwirtschaft**
Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüche, etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird hingewiesen.
Während der Erntezeit ist mit Lärm durch Fahrzeuge in den Abend-, Nacht- und Feiertagsstunden zu rechnen.
- Hinweise zum Bergbau**
Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Hinweise zum Bodenschutz**
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutterboden und kulturfähiger Unterboden zu separieren und jeweils getrennt zu lagern und zu verwerten.
- Hinweise zum Luft-Wärmepumpen**
Freistehende Luft-Wärmepumpen, die dem Stand der Technik entsprechen, sollten im allgemeinen Wohngebiet einen Mindestabstand von mindestens 7 m zur schutzbedürftigen Bepflanzung einhalten. Hierzu zählen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel von 50 dB(A). Weitere Informationen finden Sie im Flyer des LfU „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpe - Für eine ruhige Nachbarschaft“.
- Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen infolge Starkregen**
Um Schäden infolge von Starkregeneignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollen wasserdicht und/oder Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in befliedenden Räumen sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemeinen Regeln der Technik vorzusehen.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Pullenreuth hat in der Sitzung vom 26.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet "Kösseineblick" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 25.10.2024 bis 01.12.2023 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 01.12.2023 stattgefunden.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Pullenreuth hat in der Sitzung vom 24.07.2024..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und Bürger durchzuführen.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden:

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

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Pullenreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Baugebiet "Kösseineblick" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pullenreuth, den _____ Bürgermeister

Inkraftsetzung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Baugebiet "Kösseineblick" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Baugebiet "Kösseineblick" wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab _____ zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung bereitgehalten. Die Einsicht ist während der Dienstzeiten möglich.
Der Bebauungsplan Baugebiet "Kösseineblick" ist damit in Kraft getreten.

Pullenreuth, den _____ Bürgermeister

PLANDATEN / PLANSTAND

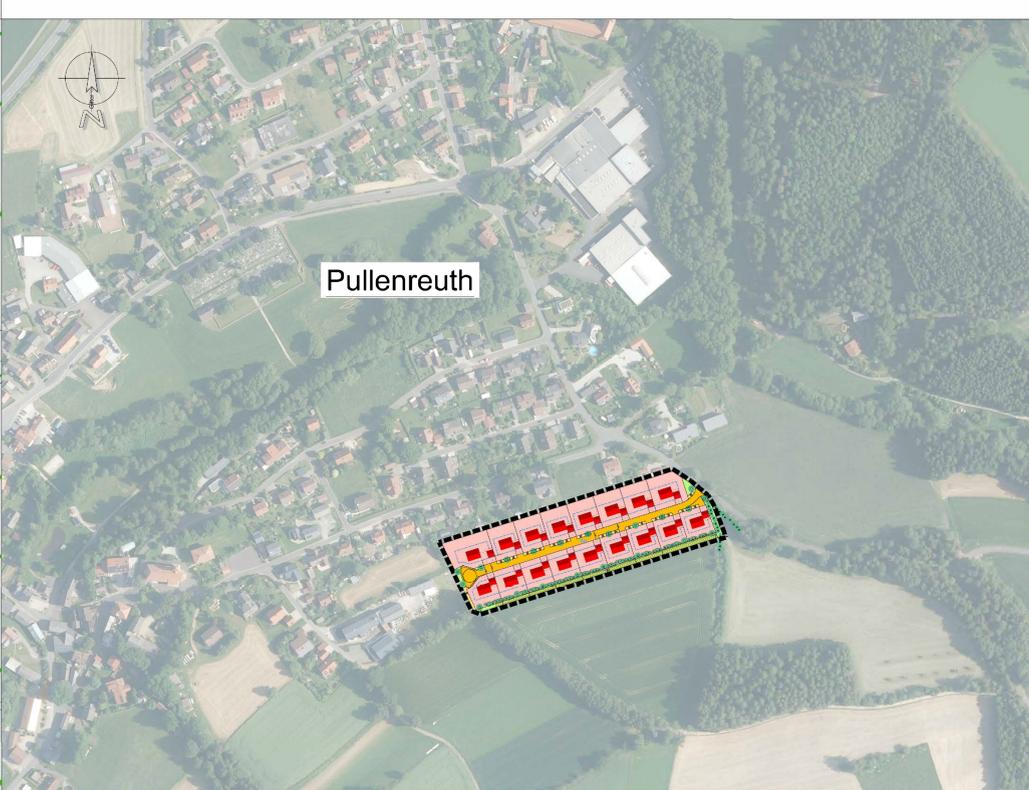
Allgemein:	Der Plan ist zur genauen Maßnahme nur bedingt geeignet. Ver- und Entsorgungsleitungen siehe gesonderte Planungen I
Planstand:	Datum: 13.10.2022 15.05.2023 26.09.2023 28.06.2024 Art / Bemerkungen: Vorentwurf Vorentwurf Vorentwurf Entwurf

LAGEPLAN



M 1:1.000

LUFTBILD



M 1:2.500

GEMEINDE PULLENREUTH OT Pullenreuth

M = 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN Baugebiet "KÖSSEINEBLICK"

Aufsteller:



Gemeinde Pullenreuth

Hauptstraße 1

95700 Neusorg

Pullenreuth, _____

Entwurfsverfasser:



A+I Ingenieurbüro GmbH

Architekten + Ingenieure Kromer-Ollrich
Am Jurablick 10 • 95512 Neudrossenfeld
T: +49 (0) 92 03 - 97399-25 • F: +49 (0) 92 03 - 97399-26
• info@ai-ingenieure.de • www.ai-ingenieure.de

Neudrossenfeld, 28.06.2024

Datum: _____ Unterschrift: _____