



maßstab 1 // 500

### A GRAFISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des neuen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs 7 BauGB
	Nutzungsschema für Art und Maß der Nutzung
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse; Dachausbau
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Art der Häuser

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II+D Zahl der Vollgeschosse (römische Zahl) und Dachgeschoss (D) als Höchstgrenze, D ist kein Vollgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o Offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO
- ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig; die Abstandsflächen sind gem. Art 6 BayBO einzuhalten

Baugrenze gem. § 23 BauNVO, innerhalb sind Haupt-, Nebengebäude und Garagen zulässig

Öffentliche, Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB mit Mineralbeton/Spilt

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB; hieraus wird eine Fläche von ca. 345 m² ausgelöst und zur bebaubaren Fläche hinzugefügt.

**VORSCHLAG:**  
Zur Aufwertung der verbleibenden Ausgleichsfläche wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (als Streuobstwiese) auf der restlichen Ausgleichsfläche empfohlen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig fachgerecht zu beschneiden. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig bzw. es sollen unter Zäunen ein Freiraum von 15 cm (siehe C. 1.) verbleiben. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Neubaus nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

**PFLANZLISTE:**  
Es werden folgende standortgerechte, heimischen Gehölze für die Aufwertung der Ausgleichsfläche besonders empfohlen:  
Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 16-18 cm  
Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirschen usw. in regionaltypischen Sorten, gerne auch Alte Sorten; auch Holzapfel und/ oder Holzbirne.

Rücknahme der Ausgleichsfläche für die Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft zur Vergrößerung des Baufeldes.

### B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**ALLGEMEINES:**  
- Garagen und Nebengebäude gern. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind als Grenzbebauung zulässig.  
- Nebengebäude sind nur innerhalb der Bauflächen zulässig.

**BAUGESTALTUNG:**  
- Die SOCKELHOHE (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,30 m über natürlichem Terrain an der Bergseite des Gebäudes liegen.  
- GELÄNDEANPASSUNGEN des Baugrundstückes an das Straßenniveau sind im Rahmen der BayBO erlaubt.  
- Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatte oder Fliesen sind unzulässig.

**DACHGESTALTUNG:**  
- Es sind für Wohn, Neben und Garagengebäude SATTEL- und PULTDÄCHER mit einer Dachneigung für Satteldächer von 40° bis 50° und für Pultdächer von 5° bis 25° erlaubt.  
- Der KNIESTOCK bei einem Vollgeschoss mit Satteldach darf 0,5 m nicht überschreiten  
- Ein KNIESTOCK bei zwei Vollgeschossen mit Pult- oder Satteldach ist unzulässig.  
- Der ORTGANGÜBERSTAND darf maximal 0,50 m, der TRAUÜBERSTAND maximal 0,70 m betragen.  
- DACHAUFSÄTZE beim Satteldach dürfen 1/3 der Traufänge nicht überschreiten (im Einzelnen max. 3,50m); Nebengiebel die mind. 0,5m aus dem Hauptbaukörper hervorspringen sind nicht betroffen.  
- Dachaufsätze beim PULTDACH sind unzulässig.  
- DACHEINSCHNITTE (negative Dachgauben) und asymmetrische Dächer sind nicht erlaubt.  
- Als DACHDECKUNG sind ziegelarbene (rot bis dunkelbraun) Materialien zulässig.  
- Zum Schutz der Bewohner wird eine Verstärkung der Dachkonstruktion im Bereich der Bäume (im Norden) empfohlen.

**GARAGENGESTALTUNG:**  
- Die Garagenfläche kann auch zur Errichtung von NEBENANLAGEN genutzt werden, falls die entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.  
- Es sind keine Garagen in Leichtbauweise (z.B. Wellblech) zulässig.  
- Die TRAUFOHOHE der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen.  
- Die LÄNGE beträgt maximal 8 m.  
- Zusammen gebaute GRENZGARAGEN müssen einvernehmlich so gestaltet werden, dass einheitliche Baukörper entstehen.  
- EINHEITLICH herzustellen sind insbesondere:  
- Torbreite und -höhe, Höhe der Einfahrt  
- Traufhöhe, Art des Daches, Farbe der Dachdeckung, Dachneigung  
- Als DACHFORM sind SATTELDÄCHER mit der Neigung von 40° bis 50° und FLACHDÄCHER mit einer Neigung von 0 – 15° zulässig.

**ZUFAHRTEN:**  
- Die ZUFAHRTEN zu Garagen dürfen nicht aus bodenversiegelndem Material (Asphalt, Beton) ausgeführt werden, sondern sind WASSERDURCHLÄSSIG (Pflastersteine, Rasengittersteine, Mineralbeton) auszuführen.  
- Vor jeder Garage ist ein Stauraum zur öffentlichen Straße von mind. 5 m Tiefe vorzusehen.

**EINFRIEDUNGEN:**  
- Entlang der ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLACHEN dürfen nur Holzzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Der VERZICHT auf die Einfriedung des Vorgartens ist ebenso erlaubt.  
- Im FREISITZBEREICH auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind Sichtschutzwände aus Holz bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

**ABFALLENTSORGUNG:**  
- Für die Müllgefäße sind Stellplätze oder Behälter an den Garagenzufahrten des jeweiligen Grundstückes anzuordnen oder zur Entleerung an die öffentliche Straße zu stellen.

**REGEN WASSERABLEITUNG:**  
- Für das Grundstück (im nördlichen Bereich) sind die Regenabläufe der Dach- und Wegflächen direkt in den vorhandenen Bach zu leiten.

**GESTALTUNG UFERZONE:**  
- Eine ufernahe massive (z.B. betonierte) Verbauung ist nicht zulässig. Die Sicherung der Uferböschung bzw. des Bachlaufes ist mit natürlichen Materialien und naturschonend herzustellen.

### C HINWEISE

- Vorhandene Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude, vorhandene Nebengebäude nach amtl. Lageplan M. 1//1000
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 299.00 Höhengichtlinien (Stand der Vermessung von 1995)
- Es wird empfohlen, unter allen Zäunen einen Freiraum von mind. 15 cm freizuhalten.
- Die Verwendung von Solar- und PV-Anlagen im Baugebiet ist zulässig.

### D VERFAHREN

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Pinzberg, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird bestimmt, dass der Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen ist und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Pinzberg, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Planentwurf vom 17.01.2019 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... mit Entwurfsbegründung öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Pinzberg, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister R. Seeber

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister R. Seeber

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg, Reuther Straße 1, 91361 Pinzberg (Ortsteil Gosberg) während der allgemeinen Dienststunden oder zur Einsicht auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg, Ot. Pinzberg bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Pinzberg, den ..... Siegel ..... 1. Bürgermeister R. Seeber

### E VERFAHRENS-/ FORMVORSCHRIFTEN

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Unbeachtlich werden demnach  
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und  
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges  
Wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach „ 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.  
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

# BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

## "HÖSICHPLEITE II"

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### ENTWURF

Ort: Dobenreuth  
Gemeinde: Pinzberg  
Verwaltungsgemeinschaft: Gosberg  
Landkreis: Forchheim

Geändert:	17.01.2019	PGe	
Geändert:	15.01.2019	PGe	
Geändert:	12.01.2019	PGe	
Erstellt:	11.11.2018	PGe	

BearbeiterIn: Arch. P. Geiger

**Petra Geiger**  
Architektin

Schulstraße 7  
91355 Hiltspoltstein  
www.arc-geiger.net

Tel. 09192 - 99 81 89  
Fax. 09192 - 99 81 90  
Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

H'stein, den 17.01.2019  
Ort / Datum

Unterschrift / Stempel ArchitektIn