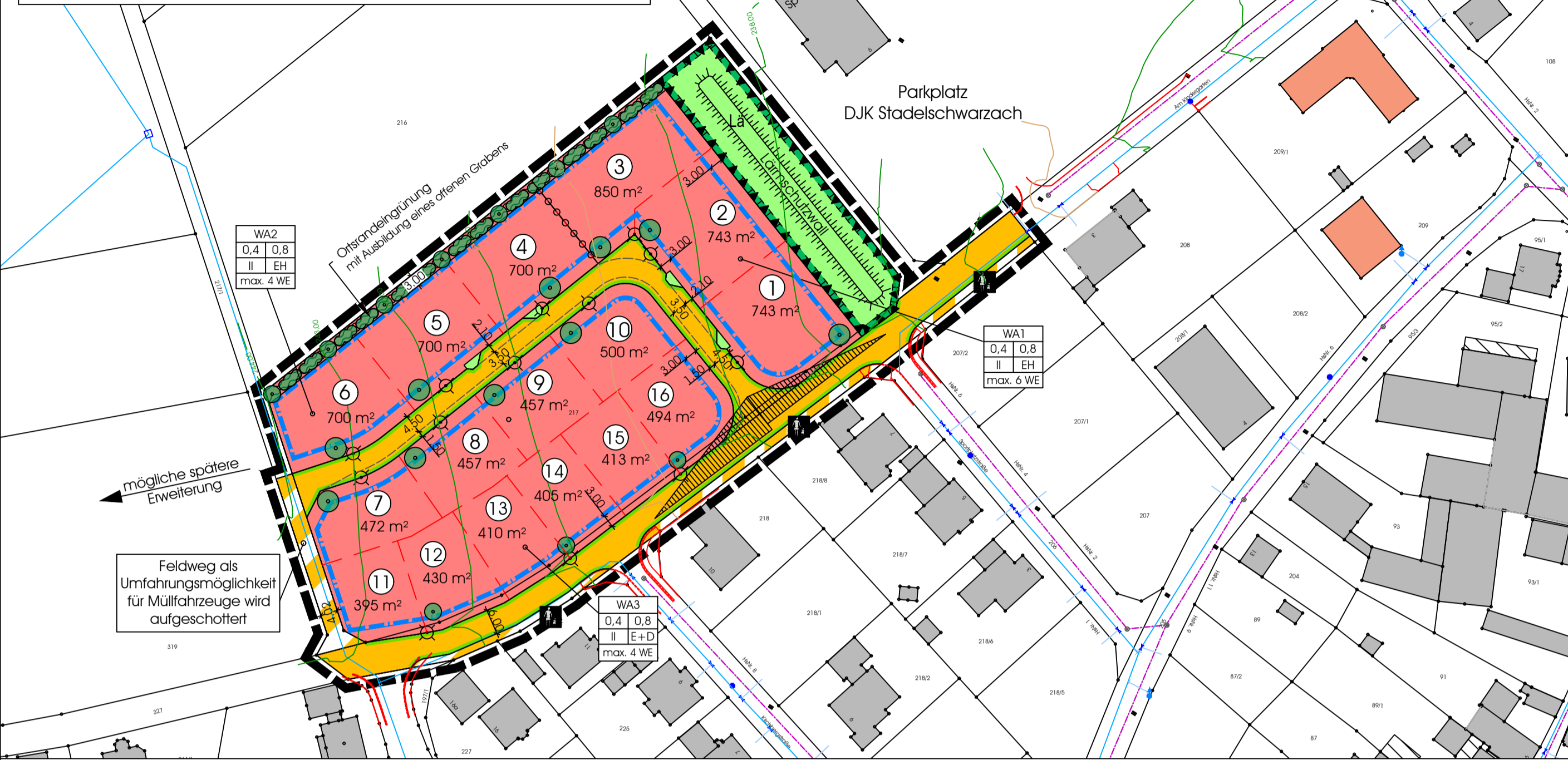


BEBAUUNGSPLAN

GELTUNGSBEREICH GESAMT	13.925 m²	100,0 %	
Geltungsbereich I (Baugebiet)	12.898 m²	100,0 %	92,6 %
Allgemeines Wohngebiet	8.869 m ²	68,8 %	63,7 %
Straßenverkehrsflächen	2.287 m ²	17,7 %	16,4 %
Sonstige Verkehrsflächen	482 m ²	3,7 %	3,5 %
Öffentliche Grünfläche	1.259 m ²	9,8 %	9,0 %
- Lärmschutzwahl	1.231 m ²		
- Straßenbegleitgrün	28 m ²		
Geltungsbereich II (RRB)	1.027 m²	7,4 %	



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	--

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bebauungsart
	Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	3.5. Baugrenze
--	----------------

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

	6.1. Straßenverkehrsflächen
	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Sichtdreiecke

- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	9. Öffentliche Grünflächen
	9. Öffentliche Grünflächen für Regenrückhaltebecken

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

	10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
--	--

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
--	--

	Anpflanzen: Bäume
	13.2.1. Anpflanzen: Sträucher

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten
W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten
W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Lä	Lärmschutzanlagen
	15.6.	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	15.10.	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- (2) Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- (3) Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anzahl der Wohneinheiten

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

W1: Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zu errichten

W2+3 : Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
Die GRZ gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

WA1	WA2	WA3
0,4	0,4	0,4

b. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO
Vollgeschosse sind Geschosse, die nach landestrechtlich Vorschriften Vollgeschosse sind auf ihre Zahl angerechnet werden.

II	II	II
----	----	----

c. Geschossfläche (GF) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
Die GFZ gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

min. 80 m ²		
0,8	0,8	0,8

d. Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

offene Bauweise (o)

e. Bebauungsart gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) oder Hausgruppen (H) errichtet. Es kann auch festgesetzt werden, dass nur EH, DH oder H oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind (z.B. E+D für Einzel- und Doppelhäuser). Die Länge der genannten Hausformen darf max. 50 m betragen.

EH	EH	E+D
----	----	-----

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden gemäß Art. 6 BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. SICHTDREIECKE

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke im Straßeneinmündungsbereich sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßeneinmündung von mehr als 0,80 m übertragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m sind zulässig.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK RB EG) darf maximal 50 cm über dem zugewiesenen Höhenbezugspunkt liegen. Die genaue Höhenlage des Bezugspunktes über NN wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt und an die Erschließungsstraße angepasst.
- Die Firsthöhe darf, ausgehend von der OK RB EG, maximal 10,0 m betragen.
- Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände möglichst zu erhalten. Unvermeidbare Höhenversätze zum Nachbargrundstück können bis zu einer Höhe von 1,00 m mit Stützmauern gemäß Festsetzung Nr. 9c abgefangen werden.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Durchgrünung der privaten Grundstücke
Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Kies- und Schottergärten
Kies- und Schottergärten sind unzulässig. Darunter sind Kies- und Schotterflächen mit einer Größe von insgesamt mehr als 10,00 m² und mit weniger als 70 % Begrünung zu verstehen.
- Zisternen
Anfallendes Oberflächenwasser ist in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff oder Rigolen oder Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern. Die Regenwasserspeicher müssen eine Mindestgröße von 5 m³ bzw. ein Fassungsvermögen von min. 5 000 l aufweisen.

7. STELLPLÄTZE UND CARPORTS

- Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese können auch in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.
- Vor geschlossenen Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m bzw. vor offenen Garagen/ Carports min. 3,0 m einzuhalten.

8. BEFESTIGTE FLÄCHEN

- Die befestigten Flächen auf dem Grundstück sind zu minimieren.
- Stauräume, Stellplätze und Einfahrten sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Pflaster, etc.) auszubilden.

9. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,20 m (inkl. Sockelhöhe), gemessen von der angrenzenden Straßeneinmündung, hoch sein.
- Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen, etc.) sind mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern nicht zugelassen.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m sowohl zwischen den Grundstücken als auch an den äußeren Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Natursteinmauern auszuführen.
- Massive Zaunsockel sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm über der angrenzenden Straßeneinmündung zulässig. Zu den weiteren Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung mit einem Bodenabstand von min. 10 cm auszubilden, um Kleinfluren das Queren des Baugebietes zu ermöglichen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind gemäß Festsetzung Nr. 4 Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

10. DACHGESTALTUNG

- Zulässig sind Eindeckungen in den Farben rot bis braun, schwarz oder anthrazit. Sämtliche Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden (z.B. glasierten) Materialien auszuführen.
- Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen aus Gewässerschutzgründen nicht ausgeführt werden. Für Flachdächer wird eine Ausführung als Gründach begrüßt.
- Stehende, Schlep- oder Dreiecksdächer sind zugelassen, insofern die Länge aller Gauen auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge einnehmen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 4,00 m betragen.

11. FASSADENGESTALTUNG

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signarot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perifarben sowie die Verwendung reflektierender und/ oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Als Ergebnis eines Schallgutachtens wird aufgrund der nahegelegenen Sportanlage mit Sportgaststätte und Parkplatz ein Lärmschutzwall gemäß Planzeichnung errichtet. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass von vereinzelten Veranstaltungen am benachbarten Sportgelände hervorgerufene Grenzwertüberschreitungen zu dulden sind.

13. GRÜNORDNUNG

- Pflanzgebot Hausbäume
Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume" sind zwingend umzusetzen. Die Standortorte sind dabei nicht bindend. Zugelassen sind ausschließlich heimische Laubbäume 2. Ordnung (z.B. Feldahorn - Acer campestre, Hainbuche - Carpinus betulus, Walnuss - Juglans regia, Linde - Tilia cordata 'Greenspire', Mehlbeere - Sorbus latifolia 'Henk - Vink', Ulme - Ulmus Lobel, Zierapfel - Malus tschonoskii oder 'Red Sentinel', Blumen-Esche - Fraxinus ornus), sowie Hochstamm-Obstbäume (z.B. Walnuss, Birne).

- Ortsrandeingrünung
Die dargestellte Ortsrandeingrünung ist mit einer dreireihigen Hecke aus autochthonem Pflanzmaterial nach Angabe im Umweltbericht auf einer Breite von mindestens 3,00 m umzusetzen.

- Vollzugsfristen
Die verbindlichen Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes bzw. Fertigstellung der privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen der jeweiligen Bauabschnitte zu vollziehen.

14. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Dem Bebauungsplan wird die Fl.-Nr. 217 TF (1.231 m²), Gemarkung Stadeltschwarzach, bisher intensiv genutzte Ackerflächen, als interne Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsfläche für den Eingriff ist der Lärmschutzwall am östlichen Rand des Vorhabens mit autochthonem Gehölz aus dem Vorkommensgebiet 5.1 - Südwestdeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken in Gruppen von 5 - 12 Pflanzen zu besetzen, sowie die artenreiche Wiese mit Regioaalgut aus dem Ursprungsgebiet 11 - Südwestdeutsches Bergland anzulegen.

Für die Pflege der Ausgleichsfläche ist die Gemeinde zuständig. Die Pflege der Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) obliegt den Eigentümern der Baugrundstücke.

15. ARTENSCHUTZ

Zum Schutz einheimischer Vogelarten dürfen Baufeldfreimachungen, die Beseitigung von Gehölzen, sowie sonstige Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten (Februar - Oktober, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Sämtliche Bauarbeiten sind außerdem auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken.

IV. HINWEISE

1. OBERFLÄCHENWASSER VON ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Grundstücke 3 - 6) ist der 3,00 m breite Streifen für die Ortsrandeingrünung als Mulde auszubilden, um anfallendes Oberflächenwasser von den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Westen abzuleiten. Damit soll verhindert werden, dass die Bauflächen bei Starkregen überschwemmt werden.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenfaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

3. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen ist insbesondere zur Erntezeit mit Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen.

4. OBERFLÄCHENWASSER

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers die Reinigung von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück generell untersagt ist.

5. BAUZWANG

Um das Entstehen von Baulücken zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Stadt die in Ihrem Eigentum befindlichen Baugrundstücke nur u. a. verbunden mit einem Bauzwang von 2 Jahren veräußern wird. Demnach muss spätestens innerhalb von 2 Jahren ab Kauf des Grundstücks das Wohnhaus bezugsfertig sein. Ansonsten geht das Grundstück an die Stadt zurück.

6. BAUZEITENREGELUNG

Zum Schutz einheimischer Vogelarten dürfen Baufeldfreimachungen, die Beseitigung von Gehölzen, sowie sonstige Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten (Februar - Oktober, vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Sämtliche Bauarbeiten sind außerdem auf den unmittelbaren Baubereich zu beschränken.

V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

BEGRÜNDUNG

Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 12.10.2023

UMWELTBERICHT

Landschaftsarchitektin Kathrin Niblein in der Fassung vom 23.06.2022 geändert am 10.10.2023

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG in der Fassung vom 15.02.2021

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **27.07.2023** die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gehäg" im Ortsteil Stadeltschwarzach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen und den volliegenden Entwurf mit Stand vom 27.07.2023 gebilligt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.07.2023** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2023** bis **29.09.2023** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **05.08.2023** im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Pichsenstadt.

- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.07.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2023** bis **29.09.2023** beteiligt.

- Die Stadt Pichsenstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **xx.xx.2023** die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gehäg" im Ortsteil Stadeltschwarzach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung von **xx.xx.2023** als Satzung beschlossen.

Pichsenstadt, _____ René Schlehr, Erster Bürgermeister

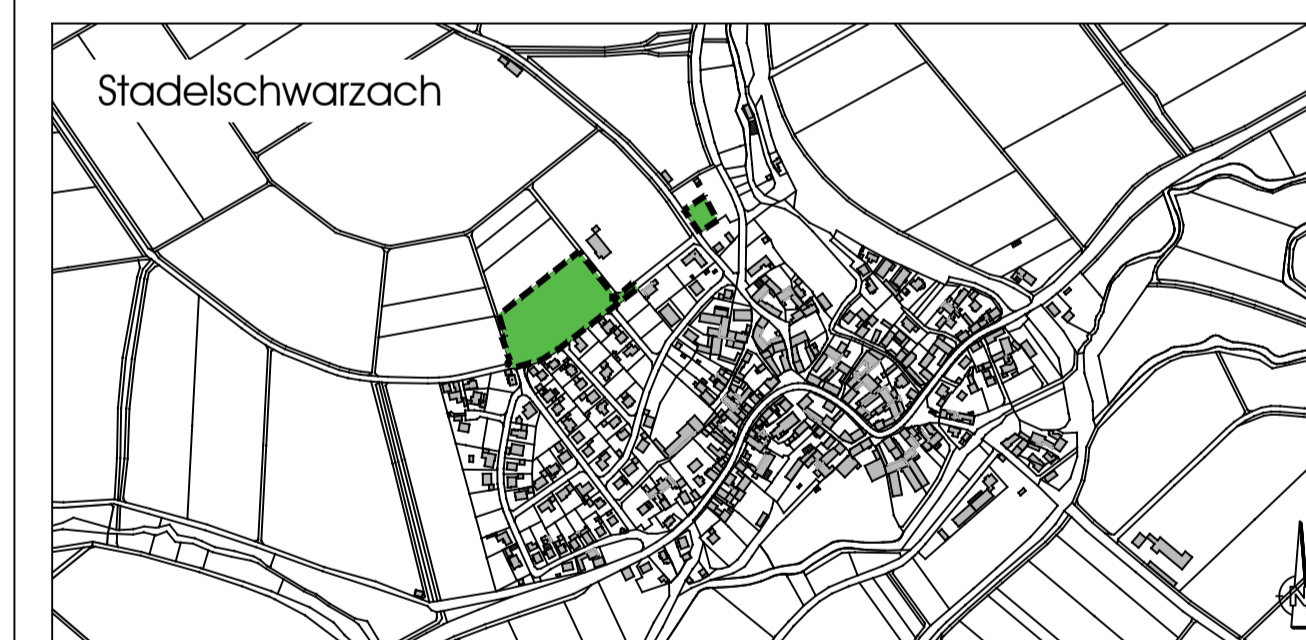
Pichsenstadt, _____ René Schlehr, Erster Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde am **xx.xx.2023** gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Pichsenstadt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Pichsenstadt, _____ René Schlehr, Erster Bürgermeister

Pichsenstadt, _____ René Schlehr, Erster Bürgermeister

97357 Stadt Pichsenstadt 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM GEHÄG" IM ORTSTEIL STADELSCHWARZACH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



BAUHER: STADT PRICHSENSTADT KARLSPLATZ 5 97357 PRICHSENSTADT	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT I.A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SAINT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544
12.10.2023	12.10.2023
DATUM	DATUM
UNTERSCHRIFT	UNTERSCHRIFT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM GEHÄG" IM ORTSTEIL STADELSCHWARZACH im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	UNTERLAGE 1
	BLATT-NR. -
	PROJEKT-NR. 212868
	PLANFLÄCHE 0,56 m ²

PLANUNGS- PHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	12.10.2023	SCHEIDIG
MAßSTAB	1 : 1.000	GEPR.	12.10.2023	SCHREIBER

FOTODATUM 12.10.2023
F:\32942_H_DIV_BAUERGRUND_PRI_AND_BRIAN_AM_GEHAG_ERSCHEIDUS_BAULEITPLANUNG\03_ENTWASSERUNG\02_232942_1_AZBPL_AM_GEHAG_STADELSCHWARZACH_BRIAN_20231012.DWG