# Bebauungsplan Nr. 3 - 2. Änderung "Am Pilsenmühler Weg" des Marktes Markt Erlbach

## Textliche Festsetzungen

Der Markt Markt Erlbach, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art . 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
a) In den mit WA gekennzeichneten Gebieten wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

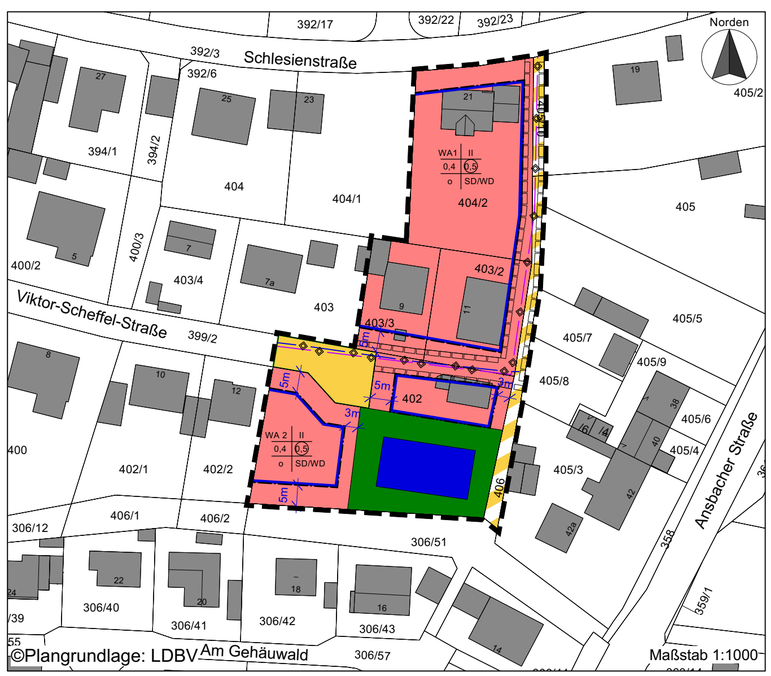
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
a) Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und eine Geschossflächenzahl von 0,5 (GFZ) festgesetzt.
b) Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

**3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
a) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b) In den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Gebäuden, Überdachungen oder sonstigen Hochbauten nicht zulässig.
c) Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Die Ausnahmeregelung nach Artikel 6 (5) Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

**4. Höhenlage und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO)**
a) Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB) aller Gebäude darf höchstens 50 cm über der maximalen Höhe der an dem Grundstück direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
b) Im Geltungsbereich sind Sattel- und Walmfächer mit einer Dachneigung von 25 - 50 Grad zulässig. Bei Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und erdgeschossigen Anbauten sind auch Flach- oder Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig.
c) Die Häuptgebäude sind mit Ziegeln oder Betonsteinen in erdigen, natürlichen Farben einzudecken. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben und Oberflächen sind unzulässig.
d) Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen.

**5. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
a) Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Garagen mit direkter Zufahrt zur Straße ist ein Vorfeld von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, bei Carports mit direkter Zufahrt zur Straße ist ein Vorfeld von mindestens 2 m einzuhalten.
b) Je Wohneinheit sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze gemäß Garagenverordnung zu erstellen. Für sonstige zulässige Nutzungen gelten die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung.

**6. Grünordnung und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 21 und Nr. 25 a BauGB)**
a) In den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Wild aufgegangene Bäume in diesem Bereich sind regelmäßig zu entfernen. Bäume die dort bereits beim Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Bestand hatten, dürfen bestehen bleiben, dürfen aber bei Abgang oder wenn eine Fällung wegen Bauarbeiten oder aus anderen Gründen erforderlich ist, nicht ersetzt werden.
b) In dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 3 heimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einer Mindestpflanzgüte von 12/14 innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohnhauses auf dem Baugrundstück zu pflanzen.




c) Die Fällung von Bäumen und Gehölzen im Bereich des WA 2 ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (also von Anfang November bis Ende Februar) zulässig. Arbeiten zur Baufeldfreimachung in diesem Bereich sind nur zwischen September und März zulässig. Der Rückschnitt muss bis einschließlich März auf der Fläche liegen bleiben, um ein Abwandern von Amphibien zu ermöglichen.

**7. Inkrafttreten (§ 12 Abs. 3 Satz 4 BauGB)**
a) Dieser Bebauungsplan tritt am Tag nach seiner Bekanntmachung in Kraft.
b) Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes (2. Änderung) werden der bisherige Bebauungsplan Nr. 3 "Am Pilsenmühler Weg" und dessen 1. Änderung überlagert und treten für den betroffenen Teilbereich außer Kraft.

**Nachrichtliche Hinweise:**
a) Die Entwässerung des Bereiches erfolgt im Mischsystem. Es wird empfohlen unbegrünte Dachflächen über Zisternen zu entwässern. Überschüssiges Wasser kann dem Kanal zugeführt werden. Das Zisternenwasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden.

b) Auf die Ausführung von Dränagen soll möglichst verzichtet werden.
Bei Unterkellerungen wird der Bau einer „Weißen Wanne" (Wasserundurchlässiger Stahlbeton) empfohlen, da in Teilbereichen des Geltungsbereiches oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser bzw. auch Grundwasser ansteht.) Soweit Dränagen ausgeführt werden, sind diese über Sickereinrichtungen (Sickerschächte/-Leitungen/ -Gräben, etc.) zu entwässern. Ein direkter Anschluss an das Kanalsystem ist nicht zulässig. Notüberläufe der v.g. Sickereinrichtungen können an den Kanal angeschlossen werden.

c) Befestigte Flächen sollten mit einem wasserdurchlässigen Belag und einem entsprechend wasserdurchlässig ausgebildeten Unterbau ausgeführt werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

d) Bei Baumpflanzg. im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGB Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 zu beachten, wonach bei Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur Versorgungsleitung einzuhalten ist.

e) Für die Gestaltung der Hausgärten wird dringend empfohlen keine fremdländischen Gehölze zu verwenden. Empfohlen wird die Anlage eines naturnahen Gartens mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen sowie die Begrünung von Fassadenflächen.
Die Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit abgeschirmten, zielgerichteten Gehäuse und insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-warm-weiß) installiert und betrieben werden.

f) Südlich des Geltungsbereiches sind Bodendenkmäler in der Denkmalliste erfasst. Dabei handelt es sich um Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Da in der näheren Umgebung solcher Gräber in der Regel weitere Bestattungen durchgeführt wurden, ist es möglich, dass weitere Bodendenkmäler vorhanden sind. Aus diesem Grunde hat das Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass vor eventuellen Erdarbeiten im südlichen Teil des Geltungsbereiches (WA 2 und private Grünfläche mit Weiher) eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zu beantragen ist. In diesem Zusammenhang kann die Denkmalbehörde auch entsprechende Voruntersuchungen oder baubegleitende Untersuchungen fordern. Die Kosten hierfür sind vom Bauherren zu tragen.

Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) zu Tage treten, so sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

g) Die relevanten Versorger (Wasserzweckverband, Abwasserzweckverband, Telekom, Vodafone, N-ERGIE...) sind bei allen Tiefbauarbeiten mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich über die geplanten Tiefbauarbeiten zu informieren.

h) Wenn bei den Bauarbeiten Bodenaushub anfällt, so ist dieser entsprechend der Schadstoffbelastung und der gültigen abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder als Mutterboden zu verwenden und darf nicht mit dem Aushub vermischt werden. Die Entsorgung des Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen. Die Vermeidung von Aushub hat Vorrang vor der Verwertung.
Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.“

Im Geltungsbereich der Planung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, so ist das Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

## Zeichenerklärung für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (WA)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Maximale Anzahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
Baugrenze

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
SD/WD Satteldach / Walmdach

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN UND WASSERFLÄCHEN
private Grünfläche
Wasserfläche (Weiher)

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Hauptwasserleitung
Hauptkanalleitung
Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
18 Bestehende Gebäude
365 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

| | |
|---|---|
| Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Markt Erlbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 - 2. Änderung "Am Pilsenmühler Weg" beschlossen. | 23.09.2020 |
| Der Änderungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt des Marktes Markt Erlbach, sowie an der Amtstafel gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht | 24.12.2021 |
| Die Durchführung der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB wurde vom Bau- und Umweltausschuss des Marktes Markt Erlbach beschlossen. | 01.12.2021 |
| Die Stellungnahmen der Behörden und und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB eingeholt. | 09.12.2021 - 04.02.2022 |
| Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Bauamt öffentlich aus. | 03.01.2022 - 04.02.2022 |
| Bekanntmachung hierzu im Mitteilungsblatt des Marktes und an der Amtstafel. | 24.12.2021 |

Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat mit Beschluss nach Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB den Bebauungsplan gem. §§ 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde bekannt gemacht und ist somit gemäß §§ 10 (3) BauGB am Tag nach seiner Bekanntmachung als Satzung am .....in Kraft getreten.

Plan ausgefertigt am:

Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin Siegel

Satzungsbeschluss im Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Somit Inkrafttreten des Bebauungsplanes am darauffolgenden Tag am:

Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin Siegel

| | |
|---|---|
| Bauamt Markt Markt Erlbach | Plan zuletzt geändert am 02.03.2022 / Schlag |
| Öffentliche Auslegung | 03.01.2022 - 04.02.2022 |
| Beteiligung der Behörden | 09.12.2022 - 04.02.2022 |
| Satzungsbeschluss | |
| In Kraft seit dem | |

Markt Erlbach