

**MARKT PYRBAUM**  
**LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM**  
**GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 13B BAUGB**

**„OBERHEMBACH-DÜRRENHEMBACHER WEG“**



**SATZUNG**

Stand: 21.01.2019

**ERMISCH**  
  
**& PARTNER**

**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



# A. Präambel

Der Markt Pyrbaum erlässt als Satzung:

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634) einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB. in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) den

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "OBERHEMBACH-DÜRRENHEMBACHER WEG"

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom ..... zuletzt geändert am ..... und diesen textlichen Festsetzungen.

# B. Textliche Festsetzungen

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Westen von Oberhembach – Pyrbaum, südlich des Hembaches und umfasst ca. 4.001 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 381/1, 381/4, 381/5, 381/6, 382/1 (TFL), 387/16 und 387/19 der Gemarkung Oberhembach.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Geschoszahl ein geringeres Maß ergibt.

### 2.2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass als Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### 2.2.1 Abstandsflächen

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO) sind nicht zulässig.

#### 2.2.2 Anzahl der Geschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss als Vollgeschoss oder Erdgeschoss + Vollgeschoss) festgesetzt.

#### 2.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2,0 WE pro Grundstück begrenzt.

## **2.3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

### **2.3.1 Stellplätze / Garagen**

Garagenstandorte und Einfahrten sind lagemäßig festgesetzt. Pro Grundstück ist **eine Doppelgarage** zulässig.

Die Vorfläche vor Garagen gilt nicht als Stellplatz. Alle Stellflächen müssen von der Straße anfahrbar sein.

Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zugelassen.

Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen, Carport und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 6,00 m freizuhalten.

Die Errichtung von Stellplätzen ist ohne Stauraum zur Straße zulässig.

### **2.3.2 Nebengebäude / Gartenhäuschen**

Pro Grundstück darf ein Nebengebäude errichtet werden. Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Material und Farbe müssen dem Haupthaus angepasst werden.

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## **2.4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)**

### **2.4.1 Leitungen**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. – Es ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten

### **2.4.2 Müll**

Die Erschließungsstraßen sind so zu dimensionieren, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

### **2.4.3 Niederschlagswasser / Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen.

### **2.4.4 Straßengestaltung**

Die Erschließungsstraße wird aus einer 3,75 m breiten Asphaltbetondecke ausgebaut. Ein abgesetzter Gehweg ist auf der nördlichen Straßenseite vorgesehen.

Die Randeinfassung erfolgt durch bündig verlegte einreihige Pflasterzeilen aus Granit am höheren Rand und durch zweireihig verlegte Pflasterzeilen (Homburgerkante) mit 3 cm Höhenversatz am wasserführenden Rand.

Der Ausbaubeginn wird an die bestehende Straße "Dürrenhembacher Weg" und das Ausbauende wird an den Bestand angeglichen.

Die Fahrbahnbreite beträgt im Bereich mit angebautem Gehweg 5,64 m. Straßeneinläufe werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1. Dachform

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

E	SD 38° - 48° WD 16° - 28°
E+D	SD 38° - 48° WD 16° - 28°
E+I	SD 16° - 28° WD 16° - 28°

Für Garagen und Nebengebäude sind die Dachneigungen und -formen an das Hauptgebäude anzupassen. Zusätzlich sind auch Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung von 10° für ein Gründach möglich.

#### 3.2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in Rottönen, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

#### 3.3. Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist festgesetzt.

#### 3.4. Zwerchhäuser/Anbauten

Anbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur festgesetzten Firstrichtung sind am Hauptkörper winkelförmige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

#### 3.5. Wandhöhe

Um eine Einbindung in das Gelände sicherzustellen wird eine max. Wandhöhe (Schnittpunkt Wand zur Außenkante Dachhaut) von 6,75 m ab Oberkante Straße festgesetzt.

#### 3.6. Einfriedungen und Mauern

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzlatten oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,40 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Stützmauern zur freien Landschaft sind nicht zulässig. Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. (jedoch keine Betonelemente) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m zugelassen (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze).

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen) und Thuja (Lebensbaum)

### 3.7. Fassaden

Außenwände sind zu verputzen. Als Fassadenfarbe werden warme Erdtöne, weiß und grau festgesetzt. Primärfarben dürfen nicht vollflächig verwendet werden. Akzentfarben sind zulässig.

Naturstein- und Holzfassaden sind zulässig.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zugelassen.

### 3.8. Zisternen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5,00 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen pro Grundstück). Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen oder versickert werden.

Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

## 4. Grünordnung

### 4.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen des nachfolgenden Pflanzgebotes Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### Pflanzgebot A – Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen:

Je Grundstück ist ein Hochstamm zu pflanzen. Es eignen sich folgende klein- bis mittelkronigen Baumarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	H 3xv	STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv	STU 16-18 cm
Sorbus aria (Mehlbeere)	H 3xv	STU 16-18 cm
Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv	STU 16-18 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv	STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 16-18 cm
Weitere Obstbäume in Sorten		

#### Pflanzgebot B – Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen:

Baumpflanzung entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zum Hembach hin mit mind. 5 Obstbäumen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv	STU 14-16 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv	STU 14-16 cm
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	H 3xv	STU 14-16 cm
Weitere Obstbäume in Sorten		

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

## C. Hinweise

### 5. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neumarkt i.d.Opf. bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

### 6. Immissionen

Die umliegenden Flächen des Baugebiets werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Mit dieser Nutzung sind unvermeidliche Immissionen verbunden.

Diese können nicht eingeschränkt werden, sondern sind durch die Nutzer des Wohngebiets zu dulden.

## D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Pyrbaum

Pyrbaum, den .....

.....

1. Bürgermeister Guido Belz