

# PRÄAMBEL

Die Stadt Pressath erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Schwarzleite I“ für den Bereich östlich der Von-Zedtwitz-Straße und nördlich der Winterleitenstraße als Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

## § 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und 2. textlichen Festsetzungen

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 (30 vom Hundert) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (40 vom Hundert) festgesetzt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf die auf den als Hinweis dargestellten Grundstücken jeweils die festgesetzte Höhe in Metern über NHN nicht überschreiten:

Grundstück	OKFF <sub>max</sub>	Höhenbezug
Nr. 1	454,5	m üNHN
Nr. 2	456,0	m üNHN
Nr. 3	456,5	m üNHN
Nr. 4	457,5	m üNHN
Nr. 5	459,0	m üNHN
Nr. 6	458,5	m üNHN
Nr. 7a	455,5	m üNHN
Nr. 7b	457,5	m üNHN

- 1. Die traufseitige Wandhöhe der Hauptbaukörper darf die festgesetzte Höhe in Metern, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer im Rohbauzustand von der jeweils festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss, nicht überschreiten.
- 2. Die Firsthöhe der Hauptbaukörper darf die festgesetzte Höhe in Metern, bezogen auf die jeweils festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- 3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende baulichen Anlagen zulässig: Terrassen bis zu einer Grundfläche von 20 m² sowie Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, Nebengebäude im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO, untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.
- 4. Die Höhe des fertigen Fußbodens von Garagen in Metern üNHN darf bei freistehenden Garagen oder Carports nicht mehr als einen halben Meter von der Fahrbahnoberfläche am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abweichen bzw. überschreiten.
- 5. Garagen und Überdachungen von Stellplätzen dürfen eine Wandhöhe von 2,7 m, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer im Rohbauzustand vom fertigen Garagenboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss, nicht überschreiten.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

## 5. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

- 5.1 Dächer
  - 5.1.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind zu mindestens 80 Prozent der Dachfläche bei einer Substratstärke von 4 – 10 cm zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
  - 5.1.2 Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialien wie z.B. Zink oder Kupfer sind ohne geeignete Beschichtung nicht zulässig.
- 5.2 Fassaden
  - 5.2.1 Gebäudeunabhängige Energieerzeugungsanlagen sind unzulässig.
  - 5.2.2 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
  - 5.2.3 Fassadenbegrünungen sind zulässig. Notwendige Bauteile und Elemente, die zur Fassadenbegrünung erforderlich sind, dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.
- 5.3 Abfallstellplätze

- 5.3.1 Bewegliche Müllsammelbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sind in Gebäude oder in anderen Umhausungen zu integrieren oder dich zu umplanzen.
- 5.3.2 Am östlichen Ende der bestehenden Von-Zedtwitz-Straße, geplant und erschlossen als Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Winterleite bzw. Winterleite Änderung 1, ist eine zentrale Müllsammelstelle für das Plangebiet Schwarzleite I einzurichten. Müllbehälter aller Abfallarten, die über das örtliche Entsorgungsunternehmen entsorgt werden, sind für ihre Leerung an diesen Platz zu verbringen und nach erfolgter Leerung wieder von dort zu entfernen. Eine Abholung an anderen Standorten im Plangebiet ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht vorzuziehen.

- 5.4 Geländemodellierungen
  - Geländemodellierungen zur baulichen Nutzbarmachung der Grundstücke sind gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche bis zu einer Veränderung von 1,0 m bei Aufschüttungen und 2,0 m bei Abgrabungen zulässig. Stützmauern zur Hangsicherung sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, in Zufahrtbereichen von Garagen und Stellplätzen bis zu einer Höhe von 2,0 m. Über diese Werte hinausgehende Geländeänderungen sind als Böschung mit einer maximalen Hangneigung im Verhältnis 1:1,5 auszubilden.

- 6. Verkehrsflächen
  - Die Erschließungsstraße ist gemäß der Planzeichnung mit einem Querschnitt von 6,0 m herzustellen und an der Grenze zum Flurstück 2872/33, Gemarkung Pressath, niveaugleich an die bestehende Von-Zedtwitz-Straße anzubinden. Die exakte Ausgestaltung des Straßenraums ist durch eine gesonderte Erschließungsplanung zu konkretisieren.

- 7. Garagen und Stellplätze
  - Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

- 8. Grünordnung
  - 8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß oder zwei Sträucher zu pflanzen.
  - 8.2 Nicht überbaubare sowie nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen (z.B. Wiesen-, Rasen-, Bodendeckerflächen). Das dauerhafte Einrichten von Schotterflächen ist unzulässig. (Art. 7 Abs. 1 BayBO)
  - 8.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Bäume anzupflanzen. Die Mindestpflanzqualität wird festgesetzt mit Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm zu erhalten.
  - 8.4 Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung des jeweiligen Grundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
  - 8.5 Baufeldräumungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind nur außerhalb der Brutzeiten im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August zulässig. Alternativ ist vor Baubeginn ein Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
  - 8.6 Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

# 8 Wasserhaushalt

- 8.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster) auszubilden.
  - 8.2 Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- ## 9 Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung
- 9.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Schwarzleite I“ auf dem Eingriffsgrundstück FlNr. 2921, Gemarkung Pressath, besteht ein Ausgleichsbedarf von ..... m².  
>> wird im Laufe des Verfahrens ergänzt
  - 9.2 Zuordnung einer Ausgleichsfläche gemäß § 1 Abs. 3 BauGB:  
>> wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Pressath hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzleite I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwarzleite I“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwarzleite I“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Schwarzleite I“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Schwarzleite I“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Pressath hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan „Schwarzleite I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Pressath, den .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister Bernhard Stangl)

7) Ausgefertigt  
.....  
Pressath, den .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister Bernhard Stangl)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Schwarzleite I“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Pressath, den .....

(Siegel)  
.....  
(1. Bürgermeister Bernhard Stangl)

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
  - WH 6,00 m Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe, als Höchstmaß (z.B. WH 6 m)
  - FH 8,00 m Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe, als Höchstmaß (z.B. FH 8 m)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - o Art der Bauweise: offen
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - H1 Höhenbezugspunkt (H1 bis H4)
  - Nutzungsabgrenzung: öffentliche Parkplätze mit Straßenbegleitgrün
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünflächen (Straßenbegleitgrün)

- 13. 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, 25b und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (hier: Feldgehölze/Gehölzsaum)
- 15. Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (hier: Erdgeschossfußbodenhöhen)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

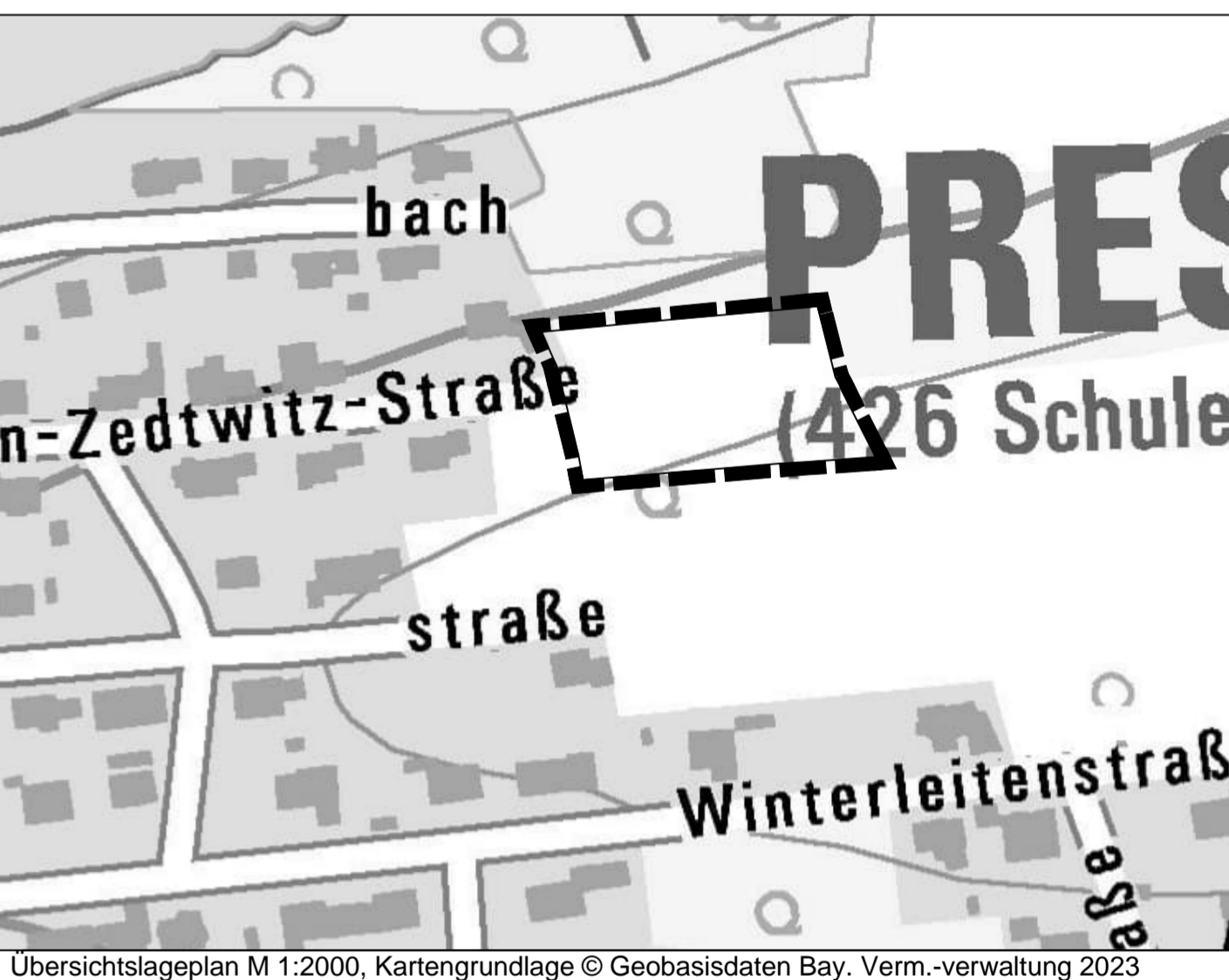
# DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungsscharakter)

- z.B. 464.00 Höhenlinien mit Beschriftung in Metern üNHN
- z.B. 2928 Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- bestehende Gebäude
- Wohngebäude mit Nebenanlagen (Bebauungsvorschlag)
- Grundstückszufahrten (Bebauungsvorschlag)
- mögliche Grundstücksaufteilung als Vorschlag (Gst. Nr. 1 – 7, mit Grundstücksgröße in m²)
- Bemaßung in Metern
- Vorschlag für Baumpflanzungen auf den Gst.



# HINWEISE

- 1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:  
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 der 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
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.
- 2. Im Plangebiet können Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auftreten. Diese sind durch die künftigen Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im Plangebiet zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.
- 3. Zum Schutz des Bodens sind DIN 19731 und § 12 BayBodSchV zu beachten. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.
- 4. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien ist das DVGW-Merkblatt GW 125 „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, zu beachten.



Stadt Pressath  
Hauptstraße 14  
92690 Pressath

Bebauungsplan  
„Schwarzleite I“  
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung	Plan Nr.:
DINA1ÜL	15.06.2023	15.06.2023	1174-1

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planer: Mathias Fleischhauer, Laura Baur, Aline Schnee

Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers: (Signature)

Planer: Pflanzleite Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel. (0911) 89876-0, Fax (0911) 89876-54, info@tb-markert.de, https://www.tb-markert.de