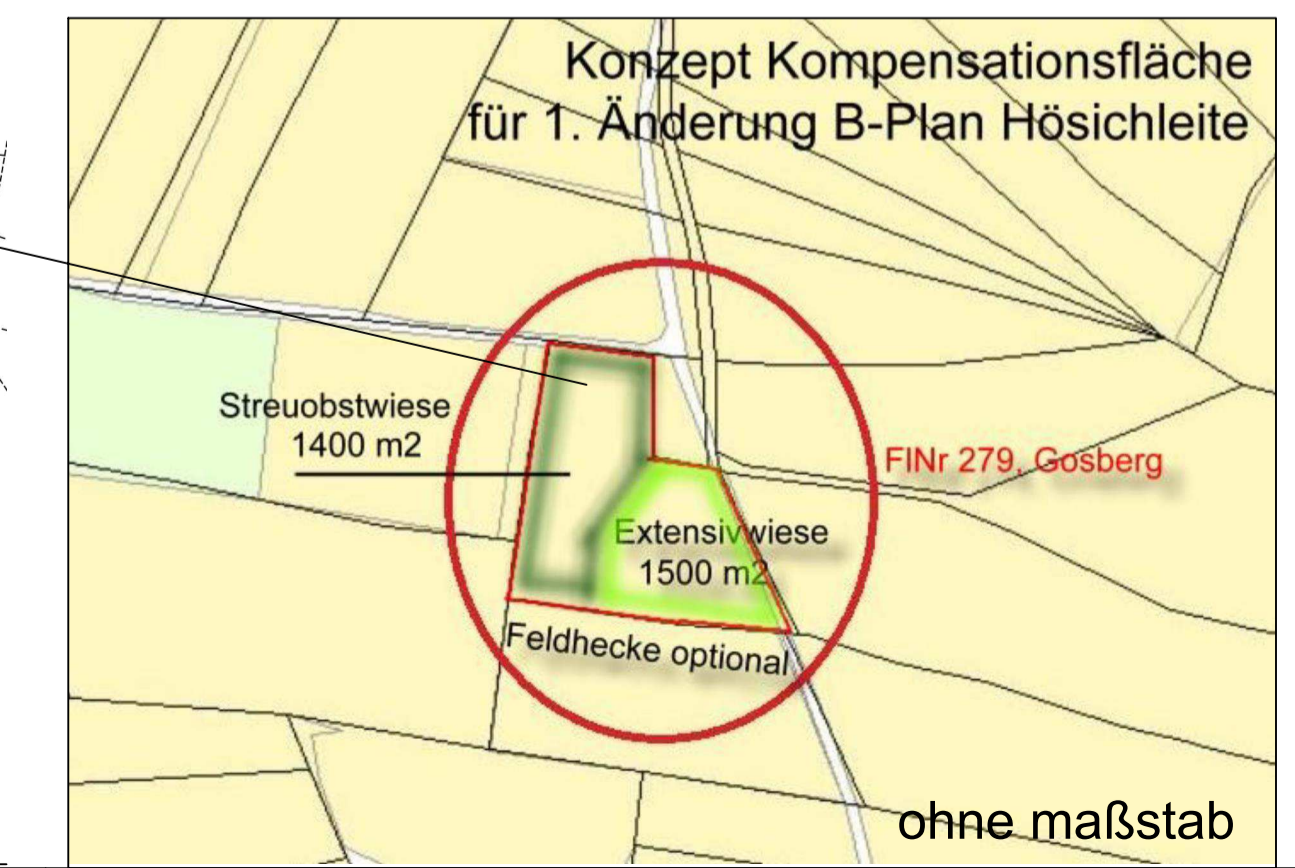


### EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE

**PFLANZLISTE:**  
Es werden folgende standortgerechte, heimischen Gehölze für die Aufwertung der Ausgleichsfläche besonders empfohlen:

**Streuobstfläche:**  
700 m<sup>2</sup> Ansaat mit Saatgut aus der Herkunftsregion 12 (Saattyp FLL RSM Regio Grundmischung (www.saaten-zoller.de)). Restliche 700 m<sup>2</sup> vorhandene Wiese belassen. Alle Flächen 2-fach mähen (erste Mahd nach Johanni, zweite Mahd im September), das Mähgut ist abzufahren. (www.vbogl.de/pflege-von-streuobstwiesen). Pflanzung von 14 Hochstämmen, Artenwahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Obstbau im Landratsamt Forchheim. Pflanzung eines Walnussbaumes. Keine Düngung, Pflanzenschutz ausschließlich biologisch. Die Pflanzabstände betragen i.d.R. ca. 3,0 - 8,0 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung zu ermöglichen. Fläche 1400 m<sup>2</sup>



## 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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (römische Zahl) als Höchstgrenze (EG+OG / EG + DG)
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO
- 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/Splitt
- Ehemalige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB: Diese wird durch eine externe Kompensationsfläche, Gemarkung Gosberg, Fl.Nr. 279 (2.900 m<sup>2</sup>) ersetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 279 wird von den Eigentümern der Hösichleite 15 gekauft und die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist beim Kauf ins Grundbuch einzutragen.

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ALLGEMEINES:**  
- Garagen und Nebengebäude gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO sind als Grenzbebauung zulässig.  
- Nebengebäude sind nur innerhalb der Bauflächen zulässig.
- BAUGESTALTUNG:**  
- Die SOCKELHÖHE (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 ziegelfarbene (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 TRAUFOHOE der Garagen darf maximal 3,00m über dem gewachsenen Terrain an der Zufahrtsseite liegen.  
- Die LÄNGE beträgt maximal 9,00 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 Dachneigung 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 VERKEHRSFLÄCHEN 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.
- REGENWASSERABLEITUNG:**  
- Für das Grundstück (im nördlichen Bereich) sind die Regenabläufe der Dach- und Wegflächen entweder versickern zu lassen oder über eine Zisterne (ev. mit Retentionsvolumen) zurückzuführen.
- GESTALTUNG UFERZONE:**  
- Eine ufernahe massive (z.B. betonierete) Verbauung ist nicht zulässig. Sollte eine Sicherung der Uferböschung bzw. des Bachlaufes notwendig werden, ist diese nur 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 für das Gebiet "Hösichleite II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht

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

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

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

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

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

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 17.01.2019 wurde auf Grund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderats vom 17.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 mit 21.02.2019 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 mit 25.02.2019.

Nach Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d. Fassung vom 12.05.2019 und Billigung durch den Gemeinderat vom 13.05.2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 i.V.m.§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2019 mit 24.06.2019, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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

- Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- Eine unter Berücksichtigung des § 214 Absl 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Bebauungsplanes und
- Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

Wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg 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 Anspruchs herbeigeführt wird.


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

# BEBAUUNGSPLAN

für das Baugebiet

# "HÖSICHPLEITE II"

1. Änderung  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



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

BearbeiterIn:			
SATZUNG:	01.07.2019	Arch. P. Geiger	
ÄNDERUNG:	12.05.2019	Arch. P. Geiger	
ÄNDERUNG:	17.01.2019	Arch. P. Geiger	
ENTWURF:	11.11.2018	Arch. P. Geiger	

ENTWURFSVERFASSER/IN:

**Petra Geiger**  
**Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89  
91355 Hiltpoltstein Fax. 09192 - 99 81 90  
www.arc-geiger.net Mob. 01525 - 381 37 61  
mail@arc-geiger.net

H'stein, den 01.07.2019  
Ort / Datum Unterschrift / Stempel Architektin