

# S t a d t P l e y s t e i n

*Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab*



## Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“

Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	
Pleystein, XX.XX.XXXX	
Rewitzer Erster Bürgermeister	

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**

## **Mischgebiet "Herrenpoint"**

### **2. Änderung**

#### **als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Pleystein**

#### **Vom XX.XX.XXXX**

---

## **A PRÄAMBEL**

---

Die Stadt Pleystein erlässt für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenpoint“ die Satzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 8, 9, 10, 13, 13a  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt  
geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung -  
BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.  
3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Bayerische Bauordnung (BayBO)** Art. 81 Abs. 2  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588,  
BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes  
vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650)
4. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796,  
BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022  
(GVBl. S. 674)
5. **Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV)** vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910,  
BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018  
(GVBl. S. 694)

---

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

---

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

---

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

---

### **§ 1**

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung für das Gebiet "Herrenpoint" ist die Planzeichnung in der Fassung vom XX.XX.XXXX maßgebend. Diese ist Bestandteil der Satzung.

(2) Bestandteile der Satzung sind

1. Planzeichnung
2. Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1.000 und Legende vom XX.XX.XXXX
3. Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan
4. Verfahrensablauf

### **§ 2**

Die im Planteil getroffenen *Festsetzungen* sowie *Ergänzungen* werden nachfolgend aufgeführt:

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet wird als **Mischgebiet (MI)** im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt, gelten als Obergrenze eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,35** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,70 (2 Vollgeschosse, E + D oder E + I)**.

#### **3. ABSTANDSFLÄCHEN**

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

#### 4. BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

#### 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO bis zu 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie Einfahrten, Zufahrten und Zugänge zulässig.

#### 6. DÄCHER

6.1 Die Dachneigung wird den Regelbeispielen entsprechend festgesetzt.

6.2 Der First muss in Längsrichtung verlaufen. Die im Plan vorgegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

6.3 An den Traufseiten ist ein Dachüberstand (inkl. Rinne) von max. 70 cm, an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50 cm zulässig.

6.4 Pult- und Satteldächer sowie Zelt-, und Walmdächer sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Flachdächer sind auf Nebengebäuden zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind vertikale Versätze sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) ebenfalls zulässig. Diese Versätze werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Satteldächer	15 - 48 °
Pultdächer	3 - 10 °
versetzte Pultdächer	15 - 20 °
Zelt- und Walmdächer	15 - 20 °

6.5 Dachräume der Hauptgebäude können entweder über Dachgauben (auch Zwerchgiebel) oder über liegende Dachflächenfenster belichtet werden. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind ab einer Mindestdachneigung von 38° zulässig und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 2 m haben. Die Gesamtbreite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Mindestens ein Fenster je Wohneinheit im Dachgeschoss muss für Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

## **7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

7.1 Vor den Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen ein Stauraum von mindestens 3,0 m einzuhalten.

7.2 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten und dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

7.3 An Stelle der Garagen sind auch Carports möglich.

7.4 Pro Wohneinheit ist eine Garage und ein privater Stellplatz vorzusehen, für Einliegerwohnungen mindestens ein privater Stellplatz. Der Stauraum von 3 m vor der Garage wird als privater Stellplatz anerkannt.

7.5 Für die Grenzgaragen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

## **8. WANDHÖHE; HÖHENLAGE**

### **8.1 Wandhöhe der Hauptgebäude**

Die max. Wandhöhen sind den Regelquerschnitten zu entnehmen.

### **8.2 Höhenlage, Gebäudesockel**

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird im Bereich des Haupteinganges in das Wohngebäude auf der der Straße zugewandten und zum Zugang bestimmten Seite auf max. 50 cm über Fahrbahnrand festgesetzt. Gemessen wird senkrecht zum Fahrbahnrand.

## **9. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND MATERIALIEN**

### **9.1 Dachdeckung**

Für Satteldächer, Zeltdächer und Walmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung zu verwenden. Als Dacheindeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Für Flachdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung, Kieseindeckung, Begrünung oder Blecheindeckung zulässig.

### **9.2 Erneuerbare Energien**

Es wird auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen.

Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren sind auf oder an Dach- und Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen zu errichten. Die Voraussetzungen hierfür sind zu schaffen durch eine entsprechende Ausrichtung der Gebäude, eine für die Anbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen günstige Gebäudeorientierung, Dachform und Dachneigung.

## **10. EINFRIEDUNGEN**

10.1 Für Einfriedungen an Straßen oder Wegen sind Zäune von max. 1,20 m zulässig.

10.2 An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von max. 1,80 m Höhe zulässig.

10.3 Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, soweit es geländetechnisch möglich ist.

## 11. VER- UND ENTSORGUNG

### 11.1 Versorgung

Die innerhalb des Gebietes geplanten Vorhaben sind an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz im Bereich der „Leuchtenbergerstraße“ und „Sebastian-Trossner-Straße“ anzuschließen.

### 11.2 Entsorgung

Die geplante Bebauung ist zwingend im Trennsystem auszuführen.

Planungsvorgaben sind:

Das **Schmutzwasser** ist in den vor der Bebauung liegenden vorhandenen Mischwasserkanal der Leuchtenbergerstraße (Bauparzelle Nr. 38) und Sebastian-Trossnerstraße (Bauparzelle Nr. 39) einzuleiten. Für die Planung und Einbau der Rückstausicherungen sind die Vorgaben der DIN 1986-100 sowie DIN EN 12056-4 und DIN EN 13564 zwingend zu beachten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** (= nicht verschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser) ist einer Retentionszisterne (mind. 6 m<sup>3</sup>) zuzuführen und zeitverzögert über einen kommunalen Regenwasserkanal in den angrenzenden Herrenpointweiher mit Ableitung in den Pflaumbach einzuleiten. Der Anschluss von Drainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## 12. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen oder Außenwänden (beschränkt auf das Erdgeschoss) zulässig, maximale Größe der Ansichtsfläche je Anwesen 0,25 m<sup>2</sup>, Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

## 13. GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN BZW. -ABGRABUNGEN

13.1 Geländeauffüllungen dürfen lediglich zum Angleichen der baulichen Anlagen an das ursprüngliche Gelände durchgeführt werden, jedoch nicht mehr als 1 m über dem vorhandenen Gelände. Die ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

13.2 Geländeabgrabungen dürfen lediglich zum Angleichen an die Erdgeschossfußbodenhöhe durchgeführt werden. Zusätzliche Abgrabungen zur Erzielung der maximal zulässigen Wandhöhe sind nicht gestattet. Die ursprünglichen Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

## 14. GRÜNORDNUNG

### 14.1 Anlegung von Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Qualität: Stammumfang 18/20 cm) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Alternativ können Strauchpflanzungen mit mindestens 5 Gehölzen je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgen (Pflanzarten siehe Gehölzliste). Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 10 Gehölzen je Gruppe anzulegen.

Je Gruppe sind mindestens 2 Arten zu verwenden (Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m). Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zum Erbringen der Mindestbegrünung ist zulässig.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme herzustellen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

#### 14.2 Pflanzvorschläge

Auf dem zu bebauenden Bereich sind die in der Pflanzenliste aufgeführten heimische Strauch- und Gehölzarten zu pflanzen.

#### 14.3 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

#### 14.4 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich

Bäume müssen einen seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,00 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mindestens 50 cm.

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

#### 14.5 Freihaltung der Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten.

#### 14.6 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Er ist bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind Oberboden- und kulturfähige Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

#### 14.7 Vermeidung der Bodenversiegelung

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Fußwege, wenig befahrene Fahrbereiche und Stellplätze sind nur in unbedingt notwendigem Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB, § 7 BBodSchG).

### 15. DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 20° Dachneigung können begrünt werden.

### 16. PFLANZENLISTE

Damit sich das zu bebauende Grundstück gut in die umgebende Landschaft einfügt, sind heimische Strauch- und Gehölzarten zu pflanzen.

#### Gehölzliste

Artenliste (im Naturraum verbreitete, heimische Baum- und Strauchgehölzarten, nach Größen):

##### Großbäume (Bäume 1. Ordnung):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche *

##### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix triandra	Mandel-Weide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (*)	Sambucus nigra	Schw. Holunder (*)
Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball *
Rubus caesius	Kratzbeere		

#### Anmerkung: kein Anspruch auf Vollständigkeit!

schwach giftig gemäß „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Würzburg/ Veitshöchheim, 2003 (\*) wenig giftig (bei Sambucus nigra - Schw. Holunder: ganze Pflanze, nicht Blüten/ Beeren) gemäß Planungshilfen, Verf. P. Kiermeier, in „Der von Ehren Katalog“

**17. Bodenversiegelung**

Um Bodenversiegelung und Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, sind Garagenzufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

**18. Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von geschützten Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

**18.1**

Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG in Verbindung mit § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeholzt (fachgerecht „auf-Stock-gesetzt“) werden, also zwischen 01.10. und 28.02.

**18.2**

Zur Beleuchtung von Flächen im Außenbereich sind nur energieeffiziente und insektenverträgliche Beleuchtungsmittel einzusetzen. Der Einsatz von LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000, besser 2.800 Kelvin und einem geringen Blauanteil ist anzustreben (keine Lockwirkung auf nachtaktive Tiere, z.B. Insekten, Fledermäuse). Streulicht nach oben und zur Seite ist zu vermeiden (z.B. Strahler in Richtung Boden), um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen im Flug- und Beuteverhalten zu vermeiden. Lampen mit geschlossenen Gehäusen, die ein Einfliegen von Insekten ausschließen, sind vorrangig einzusetzen.

**18.3**

Bei großen Fenstern oder Glasfronten sind Vorkehrungen zur Vermeidung von häufigem Anflug anzubringen (z.B. Vorhänge, Grünpflanzen, verspiegeltes oder beschichtetes Glas (Birdpen)).

**§ 3**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Pleystein,  
Stadt Pleystein

Rewitzer  
Erster Bürgermeister

---

**D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

**1 Infrastruktureinrichtungen**

Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde in ausreichender Anzahl vorhanden.

**2 Grünordnung – Kompensationsmaßnahme**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt.

**3 Bodenordnende Maßnahmen**

Diese sind in größerem Umfang nicht zu erwarten, da für die Erweiterung des Baugebiets westlich der Fl.Nr. 303/2, Gemarkung Pleystein (Bauparzelle Nr. 38 – Größe ca. 676 m<sup>2</sup>) und nördlich der Fl.Nr. 303/3, Gemarkung Pleystein, (Bauparzelle Nr. 39 - Größe ca. 868 m<sup>2</sup>) lediglich eine Teilung der Fl.Nr. 303, Gemarkung Pleystein, notwendig ist. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Pleystein.

**4 Erschließung**

Das Baugebiet wird durch Anbindung an die bestehende Straße „Sebastian-Trossner-Straße“ und „Leuchtenbergerstraße“ welche in die Kreisstraße NEW 33 (Vohenstraußer Straße) einmündet, erschlossen. Für Rettungsfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Müllabfuhr besteht daneben eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit über die Straßen „Ziegeltrath“ und Anton-Wurzer-Straße.

Die Erschließungsstraße und der Parkstreifen wurden den Regelquerschnitten entsprechend verkehrsberuhigt neu ausgebaut.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telefon, Breitbandanschluss, ist aufgrund der dort bereits bestehenden diesbezüglichen Anlagen als vorhanden bzw. Erweiterungen als gesichert anzusehen.

**5 Entwässerung**

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist nach Möglichkeit breitflächig zu versickern. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist eine punktuelle Versickerung, z.B. über begrünte Dachflächen, zu prüfen.

Für auf privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen) anfallendes **Oberflächenwasser** ist eine entsprechende Regenwasserrückhalteeinrichtung (Retentionszisterne mind. 6 m<sup>3</sup> Speichervolumen) zu errichten, welche eine kontinuierliche Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis gewährleistet.

Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal mit Zuführung in den angrenzenden Herrenpointweiher ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der Rückhaltung ist nach dem folgenden Rechenansatz vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

**Erforderliches Speichervolumen:**  $\text{Verf.} = A_u * 20 \text{ l/m}^2$

Max. zulässige Ableitung:  $1 \text{ l/s}$

Undurchlässige Fläche  $A_u[\text{m}^2]$ :  $A_u = A * \Psi_m$

Zeichenerklärung:  $\Psi$  = Abflussbeiwert.

Die Niederschlagswasserversickerung bzw. die Einleitung in Oberflächengewässer stellen, sofern sie nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. den Gemeingebrauch fallen, einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar, der erlaubnispflichtig ist.

**Drainagenwasser** darf generell nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden.