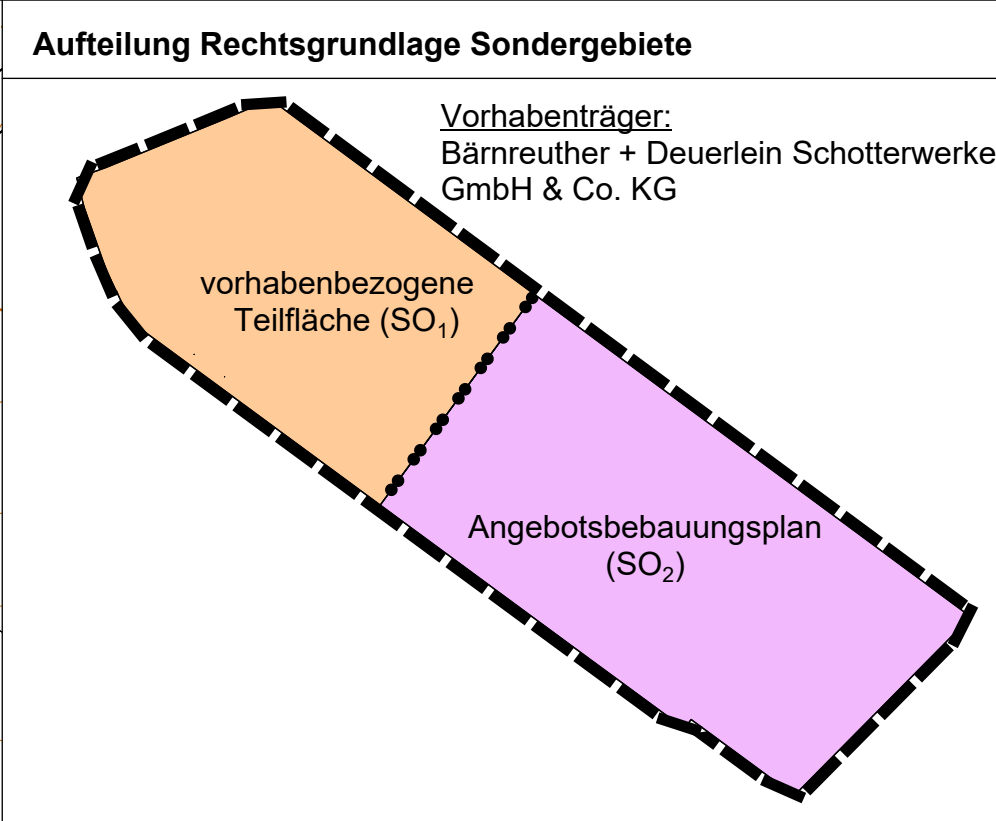
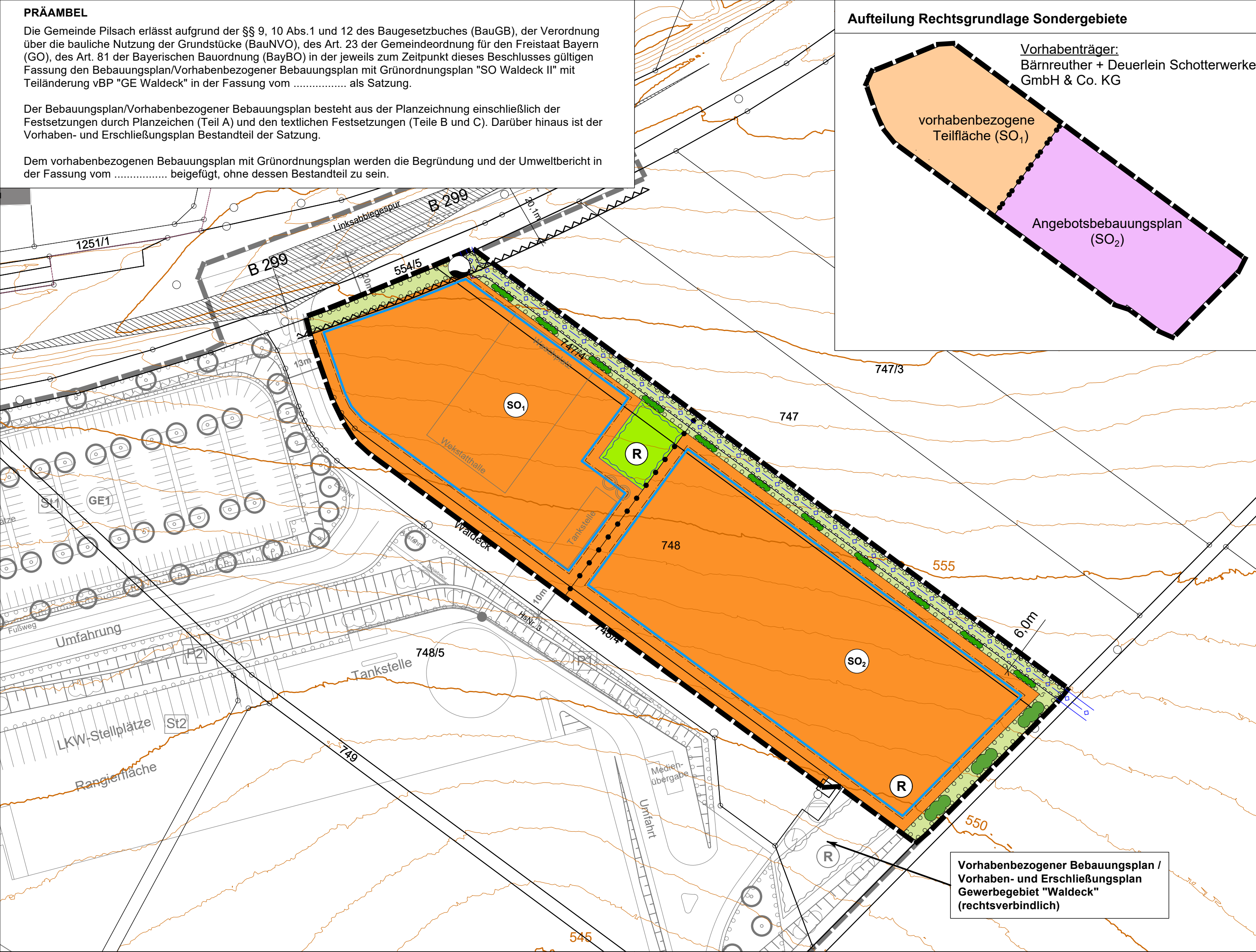




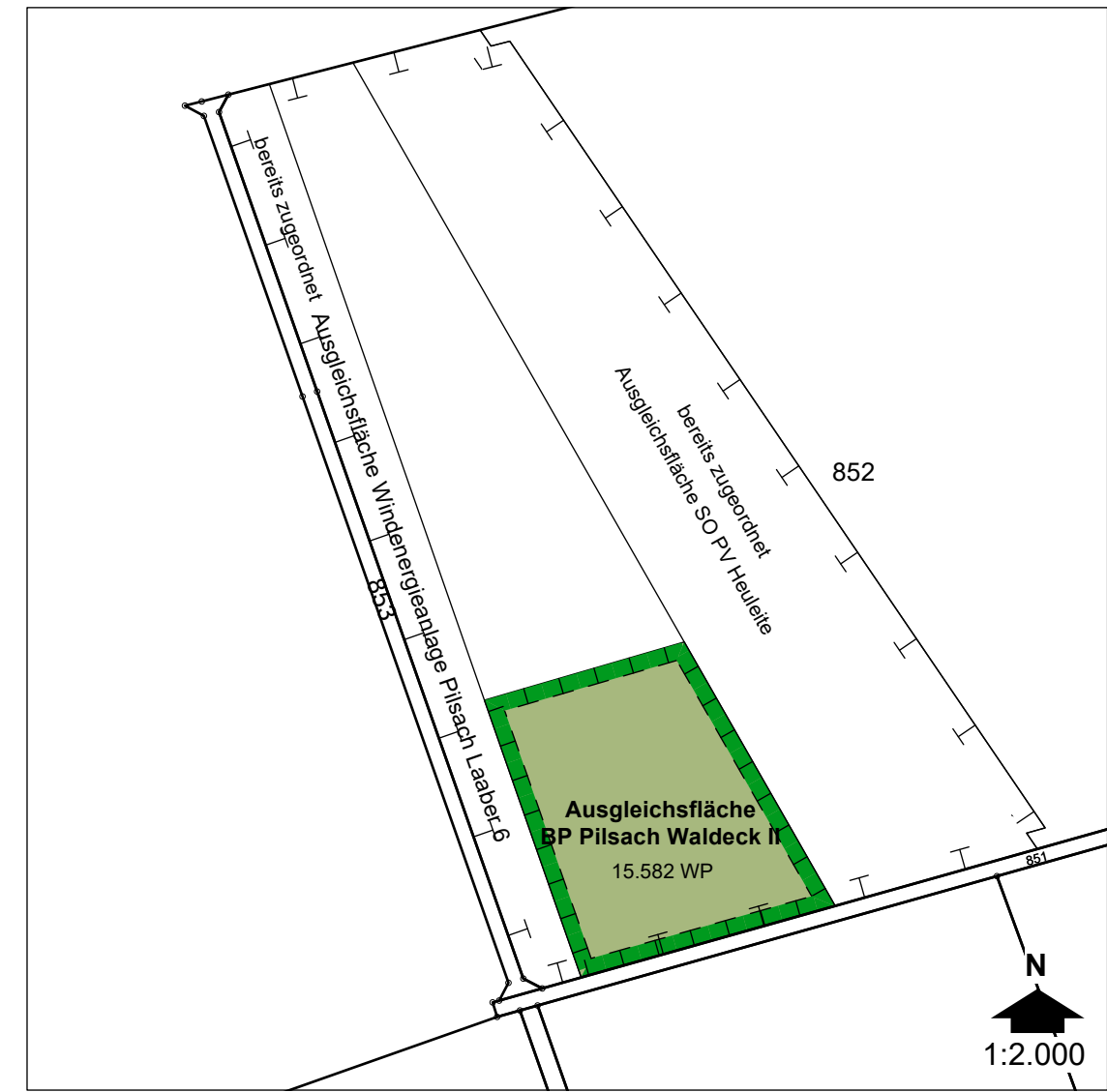
A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet
- SO 1 Zweckbestimmung: LKW-Werkstatt, LKW-Waschanlage
- SO 2 Zweckbestimmung: Anlagen zur Erzeugung, Lagerung und Verteilung von Wasserstoff (Elektrolyseur) einschl. Wasserstofftankstelle
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Grünfläche
- 5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
- Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Wasser
- 7. Wasserkörper und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- 8. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Wasserleitung mit Abstandsflächen, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers der Wasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
- 748 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- SO Höhen in m ü. NN Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die technische Geländevermessung dar
- Sichtdreieck
- Flächen mit Bindungen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Externe Ausgleichsfläche für SO2



Hinweis: Externe Ausgleichsfläche für SO1



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Veröffentlichung im Internet und Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Stefan Heß
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Stefan Heß
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Stefan Heß
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
- Stefan Heß
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
- SO 1 Zweckbestimmung: LKW-Werkstatt, LKW-Waschanlage (vorhabenbezogenes Teilgebiet)
- SO 2 Zweckbestimmung: Anlagen zur Erzeugung, Reinigung, Lagerung, Abfüllung und Verteilung von Wasserstoff, Sauerstoff und Wärme (Elektrolyseur) einschl. aller hierfür erforderlicher Medien und Nebensystemen sowie dem Betrieb einer Wasserstofftankstelle und Elektro-Ladesäulen und Sanitäranlagen bzw. Verpflegungsstationen für Kunden. Betriebswohnungen sind generell ausgeschlossen. Eingeschränkt sind zudem die zulässigen Emissionen (siehe B.1.2).
- 1.2 Im vorhabenbezogenen Teilgebiet (SO 1) sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**
- 1.3 Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB	
	Tag 6:00 Uhr - 22:00 Uhr	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
SO 1	60	60
SO 2	60	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung / Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**
- 0,8
- 2.2 Höhenfestsetzung § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze:**
- Die maximale Wandhöhe (ohne Technikaufbauten) liegt bei 10 m, die max. Firsthöhe bei 12 m. (First beim Satteldach oder höhere Wandseite beim Pultdach). Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 30 cm über der Oberfläche des vorhandenen Geländes liegen. Bezugspunkt: höchster Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände. Technikaufbauten dürfen die Höhe um max. 2,0 m überschreiten.
- Ausnahmen von der Höhenbegrenzung bzw. Einhausung sind lediglich für Abluftanlagen, Schornsteine, Blitzschutzanlagen, vertikale Tanks o.ä. zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximalen Grundfläche von 90 qm pro Baufeld und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m zulässig

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen bis 100 m zulässig sind.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nm. 20, 25 BauGB)

- 4.1 Ausgleichsflächen**
- Als Ausgleichsflächen für die Eingriffe werden folgende Flurstücke zugeordnet: SO 1: siehe Hinweise
- SO 2: Fl.Nr. 852 Gmkg. Litzlohe, Teilfläche 5.193 qm der: Anlage einer selbstbegründenden Brachfläche. Erhaltung der Brache für drei Jahre, danach Umbruch mit anschließender Selbstbegrünung vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar. Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit der Feldlerche von 15.03. bis 01.07.
- 4.2 CEF-Maßnahmen:** Als CEF-Maßnahmen für 1 Feldlerchenbrutpaar werden die bereits durchgeführten Maßnahmen auf folgenden Flurstücken zugeordnet: Fl.Nr. 567, Gmkg. Pfeffertshofen, Fl.Nr. 113, Gmkg. Pfeffertshofen (beides bestehende Ausgleichsflächen). Entwicklungsziel/Maßnahmen: Extensiv genutztes artenreiches Grünland, Ansaat Regiosaatgut trockener Standorte, Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz, Anlage von einem (Fl.Nr. 567) bzw. zwei (Fl.Nr. 113) 10 m breiten Umbruchstreifen, Umbruch/Grubberung alle 2-3 Jahre in Abhängigkeit von der Vegetationsdichte (Zielzustand lückig bewachsener, unbestellter Ackerstreifen mit offenen Bodenstellen).
- 4.3 Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken**
- Im Bereich der Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken sind geschlossene freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen. Unbepflanzte Randzonen sind als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln.
- 4.4 Flächen mit Begrünungsbindung**
- Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten. Es sind artenreiche Magerrasenflächen durch Ansaat gebietsheimischer Saatgutmischungen magerer Grünlandstandorte zu schaffen. Ausschließlich punktuelle und kleinflächige Nebenanlagen wie Zaun- und Torpfosten etc. sind zulässig.
- 4.5 Sonstige nicht befestigte Flächen innerhalb der Bauflächen**
- Die nicht bebauten oder befestigten Teilflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten.
- 4.6 Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) zulässig.**
- 4.7 Stützmauern sind bis max. 0,5m zulässig**
- 4.8 Dachwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser sind vor Ort zu versickern. Flächen mit potenzieller Verschmutzung sowie Flächen für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind zu überdecken. Potenziell verschmutztes Oberflächenwasser ist einer Vorbehandlung zu unterziehen.**

C. Örtliche Bauvorschriften und weitere Gestaltungsvorschriften

- Abstandsflächen**
- Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden beträgt 0,25 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m.
- Im Sondergebiet 2 sind auch containerisierte technische Anlagenkomponenten der Wasserstoffproduktion, -aufbereitung, -verdichtung, -lagerung und -abfüllung / -vertankung zulässig. Soweit sie ausschließlich der technischen Betriebsführung dienen und keine Aufenthaltsräume oder Feuerstätten enthalten, werden zwischen diesen Anlagenkomponenten untereinander sowie zu sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets 2 abweichend von Art. 6 BayBO keine Abstandsflächen ausgelöst oder zu gewährleisten sein.
- Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD).** Die Verwendung von Materialien aus Kupfer ist unzulässig. PV-Anlagen sind auf allen Dachformen in angemessener Auslegung nach Artikel 44a BayBO herzustellen. Flachdächer sind zu begrünen und/oder mit PV-Anlagen auszustatten. Befreit hiervon sind grundsätzlich alle Dächer von Gebäuden, die Wasserstoffexplosionsschutzzonen einhalten. Dachneigung: 0-20 Grad.
- Einfriedungen sind in transparenter Weise mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen mit einer max. Zaunhöhe von 3,0 m zulässig. Verkleidungen der Einfriedung mit Kunststoff sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sichtschutzzäune im Übergang zwischen SO1 und SO2, welche bis zu einer max. Zaunhöhe von 2,5 m zulässig sind. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu landwirtschaftlichen Flächen und zur Wasserleitung hin ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.**
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, müssen aber überwiegend als naturnahe begrünte oder bepflanzte Erdböschungen ausgebildet werden. Böschungsneigung max. 1:1,5. Anstehende Felsbereiche sind zu belassen. Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig.**
- Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Der Abstand zu Zufahrten und Öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten. Es sind nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit Wirkung zur freien Landschaft sind unzulässig.**

Hinweise:

- Dem Eingriff aus SO 1 wird aus dem Okokonto der Fa. Bärmreuther+Deuerlein GmbH & Co. KG eine Teilfläche von 1.629 qm der Fl.Nr. 1053/3 Gmkg. Walkersbrunn, Stadt Gräfenberg, zugeordnet.
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Im Freistellungsverfahren muss das Schallschutzgutachten mit dem Bauantrag vorgelegt werden
- Den Bauanträgen, auch im Genehmigungsverfahren, sind Geländeschnitte des vorhandenen Geländes und des geplanten Geländeverlaufs beizufügen.
- Es wird angeregt, große ungegliederte Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen, Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Tierarten zu schaffen sowie Dächer extensiv zu begrünen.
- An gefährdeten Fassaden mit transparenten oder hoch speigeln Materialien sollen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgesehen werden.
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG.
- Auf Immissionen aus der Landwirtschaft, der Biogasanlage, aus dem Verkehr und dem nahen Steinbruch (auch Staubeentwicklung, Erschütterungen) wird hingewiesen.
- Es ist insgesamt eine Löschwassermenge von 192 m³/h jeweils flächenanteilig in den Bauanträgen nachzuweisen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit
- Hinweis bzgl. der Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Richtlinien, Regelwerken etc. hier zu Festsetzung B.1.2: Die DIN 45691, auf die die Festsetzungen des Bebauungsplanes verweisen, können in der VG Neumarkt während der allgemeinen Dienststunden eingesehen und kann über das Deutsche Institut für Normung e. V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden."
- Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstückendes Geltungsbereiches zu der Bundesstraße B299 sind nicht zulässig.
- Webeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig.
- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten sind, dass durch wild abfließendes Oberflächenwasser kein Austrag von wassergefährdenden Stoffen, beispielsweise aus Werkstätten, Betriebsgebäuden oder von Waschplätzen, erfolgen kann.



Entwurf

Gemeinde Pilsach

Bebauungsplan /Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Waldeck II" mit Teiländerung vBP "GE Waldeck"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / le

datum: 18.06.2026 ergänzt:

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

