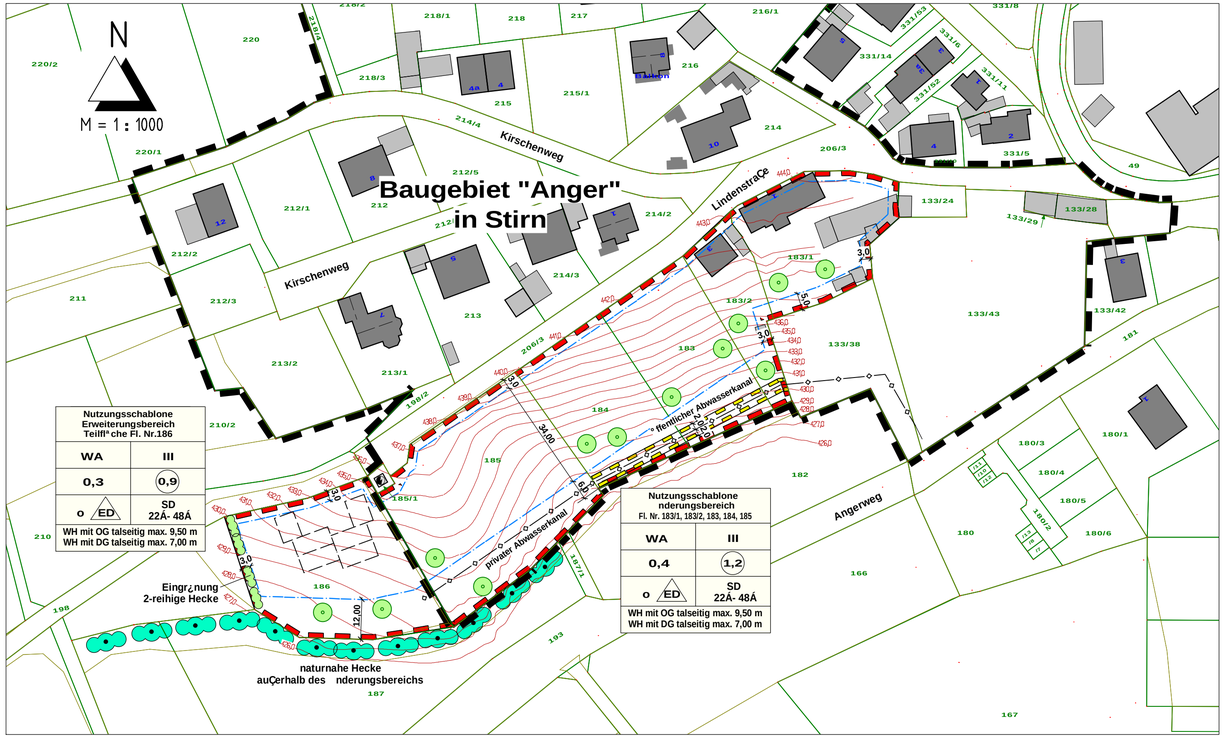



## Festsetzungen durch Planzeichen f¿r den nderungsbereich

| | |
|---|---|
| | Art der baulichen Nutzung |
| WA | Allgemeines Wohngebiet gem. Ä 4 BauNVO |
| | MaÇ der baulichen Nutzung |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Hº chstgrenze, |
| 0,4 | Grundflª chenzahl als Hº chstgrenze |
| 1,2 | Geschossflª chenzahl als Hº chstgrenze |
| | Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen |
| o | offene Bauweise |
| | Baugrenze |
| ED | Einzel- und Doppelhª user zulª ssig |
| | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen |
| | Abwasserkanal unterirdisch |
| | Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flª chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | Anpflanzen von Bª umen ohne Standortbindung |
| | Anpflanzen einer 2-reihigen Hecke zur Eingr¿nung |
| | Sonstige Festsetzungen |
| | Mit Leitungsrecht belastete Flª che |
| | Grenze des rª umlichen Geltungsbereichs |
| | nderungsbereich |
| SD, 22Á- 48Á | Dachform, Dachneigung von - bis |

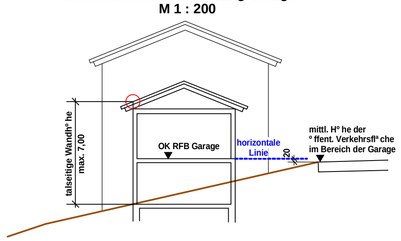
## Planzeichen f¿r Hinweise

| | |
|---|---|
| 3,0 | MaÇe in Meter |
| | bestehende Gebª ude |
| | Gebª udevorschlag |
| 450 | Hº henschichtlinie |
| | bestehende Hecke auÇerhalb des nderungsbereichs |

## Nutzungsschablone

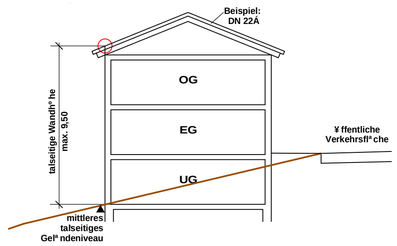
| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflª chenzahl (GRZ) | GeschoÇflª chenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |
| max. Wandhº he | |

## Schemaschnitt Hº henbezug Garage
M 1 : 1:200

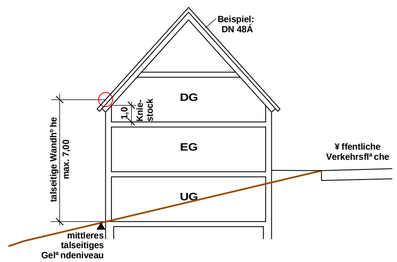



## Schemaschnitt Wohnhaus
M 1 : 200

Beispiel:
3 Vollgeschosse
davon ein Geschoss im UG, ein Geschoss im EG und ein Geschoss im OG




Beispiel:
3 Vollgeschosse
davon ein Geschoss im UG, ein Geschoss im EG und ein Geschoss im DG




## Festsetzungen durch Text f¿r den nderungsbereich

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemª Ç Ä 1 und Ä 4 Baunutzungsverordnung.

**2. MaÇ der baulichen Nutzung**

2.1 Zulª ssig sind 3 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Untergeschoss, ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Ober- bzw. Dachgeschoss.

2.2 Als hº chstzulª ssiges MaÇ der baulichen Nutzung wird f¿r den Erweiterungsbereich eine Grundflª chenzahl von 0,3 und eine Geschossflª chenzahl von 0,9 und f¿r den nderungsbereich eine Grundflª chenzahl von 0,4 und eine Geschossflª chenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.3 Die Zahl der maximal zulª ssigen Wohnungen wird auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushª lfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 mÍ Wohnflª che zª hlen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhª user zulª ssig.

3.3 Die ¿berbaubare Grundst¿cksflª che ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflª chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

**4. Garagen, Stellplª tze, Zufahrten und Nebenanlagen**

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenrª ume und Nebengebª ude sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulª ssig.

4.2 Garagen und ¿berdachte Stellplª tze mit straÇenseitiger Zufahrt d¿rfen nur mit Abstª nden zur ºffentlichen Verkehrsflª che nach Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld errichtet werden.

4.3 F¿r die Anzahl der Garagen- und Stellplª tze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.

4.4 Bei hangabwª rts zur ºffentlichen Verkehrsflª chen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflª chen eines Gebª udes sowie ohne Abstandsflª chen errichtet werden, wird das f¿r die zulª ssige Wandhº he maÇgebliche Gelª nde als horizontale Linie mit Bezug zur ºffentlichen Verkehrsflª che festgesetzt. Die Hº henlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm ¿ber der mittleren Hº he der ºffentlichen Verkehrsflª che im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Die maximale talseitige Wandhº he darf 7,00 m nicht ¿berschreiten.

4.5 Eine Grenzbebauung mit Flachdach darf nicht zum Aufenthalt (Dachterrasse) genutzt werden.

**5. Gestaltung der Gebª ude und Grundst¿cke**

5.1 F¿r Gebª ude mit UG, EG und OG sind Satteldª cher mit einer Dachneigung von 22 ï 28Ázulª ssig. F¿r Gebª ude mit UG, EG und DG sind Satteldª cher mit einer Dachneigung bis 48 Ázulª ssig.

5.2 F¿r Garagen, Nebengebª ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Flach- und Satteldª cher mit einer Dachneigung von 0Á- 48Ázulª ssig.

5.3 Die Wandhº he von Gebª uden mit der Bauweise UG, EG und OG darf talseitig maximal 9,50 m ¿ber dem mittleren Niveau des talseitigen Gelª ndes liegen.
Die Wandhº he von Gebª uden mit der Bauweise UG, EG und DG darf talseitig maximal 7,00 m ¿ber dem mittleren Niveau des talseitigen Gelª ndes liegen.

5.4 Kniestº cke bis maximal 1,00 m Hº he, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, sind f¿r die Bauweise mit DG unter Einhaltung der talseitigen Wandhº he zulª ssig.

5.5 Dachgauben sind in der Summe der Lª nge bis zu 2/3 der Firstlª nge zulª ssig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausf¿hrung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

5.6 Zwerchgiebel sind mit einer Breite bis maximal 50 % der Fassadenlª nge und einer Firstlinie des Zwerchs unter der Firstlinie des Hauptdachs zulª ssig.

**6. Flª chenbefestigung**

6.1 Flª chenbefestigungen auf der Bauparzelle sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Belª ge, Rasengittersteine, Natursteine- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bitumenº se Befestigungen und Betonflª chen sind nicht zugelassen.

**7. Gr¿ngestaltung**

7.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksflª chen sind, soweit sie nicht gª rtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begr¿nen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbª ume gemª Ç beiliegender Artenauswahlliste zu pflanzen.

7.2 Eingr¿nung der westlichen Grundst¿cksgrenze der Fl. Nr. 186 Gem. Stirn mit einer 2-reihiger Hecke aus standortgerechten heimischen Gehº lzen gemª Ç beiliegender Artenauswahlliste.

**6. Entwª sserung**

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in einer ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewª sserung der Hausgª rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen kann an die ºffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 mÍ je 100 mÍ angeschlossener Flª che wird empfohlen.
Auf dem Grundst¿ck Fl. Nr. 186 Gem. Stirn anfallendes Niederschlagswasser ist gemª Ç den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuleiten.

8.2 Aufgrund der Hanglage kº nnen bei Starkregenereignissen Abfl¿sse auf Grundst¿cke und Gebª ude nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird empfohlen, durch konstruktive MaÇnahmen (z. B. erhº hter RohfuÇboden gegen¿ber GOK, Stufen vor T¿rº ffnungen) Schª den durch wild abflieÇendes Wasser zu vermeiden.

**7. Weitere G¿ltigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen**

9.1 Die rechtskrª ftige 1. nderung des Bebauungsplans Ängerñwird im Bereich der 2. nderung aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die nderung tritt mit der Bekanntmachung gemª Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Hinweise

**Bereich Landwirtschaft**
Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und fortwirtschaftlichen Flª chen, Gebª ude und Wege darf durch die geplante Bebauung nicht beeintrª chtigt werden. Die Bewirtschaftung muss ï sofern erntebedingt erforderlich ï zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschrª nkt mº glich sein.

**Bayerisches Landesamt f¿r Denkmalpflege**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmª ler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt f¿r Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehº rde gemª Ç Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom _____. die 2. nderung und Erweiterung des Bebauungsplans Ängerñim Ortsteil Stirn im beschleunigten Verfahren nach Ä 13a BauGB beschlossen.
Der nderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.

**¥ ffentliche Auslegung ï Beteiligung Trª ger º ffentlicher Belange**

Der Entwurf zur 2. nderung und Erweiterung des Bebauungsplans Ängerñim Ortsteil Stirn in der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gemª Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ ºffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder wª hrend der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die Anhº rung der Trª ger º ffentlicher Belange gemª Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB durchgef¿hrt.

**Erneute º ffentliche Auslegung ï erneute Beteiligung Trª ger º ffentlicher Belange**

Der Entwurf zur 2. nderung und Erweiterung des Bebauungsplans Ängerñim Ortsteil Stirn in der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gemª Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ erneut ºffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder wª hrend der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die erneute Anhº rung der Trª ger º ffentlicher Belange gemª Ç Ä 4 a Abs. 3 BauGB durchgef¿hrt.

**Satzungsbeschluss**

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Entwurf zur 2. nderung und Erweiterung des Bebauungsplans Ängerñin der Fassung vom _____ gemª Ç Ä 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pleinfeld, den _____ _____
Siegel Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister

Ausgefertigt

Pleinfeld, den _____ _____
Siegel Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemª Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die 2. nderung und Erweiterung des Bebauungsplans Ängerñim Ortsteil Stirn in der Fassung vom _____ in Kraft.

Pleinfeld, den _____ _____
Siegel Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister

# Markt Pleinfeld

## 2. nderung und Erweiterung Bebauungsplan "Anger" in Stirn

**Aufgestellt: Pleinfeld, 24.08.2023**
**Ergª nzt: Pleinfeld, 25.01.2024**


**Ingenieurbüro f¿r Tiefbau GmbH**
**Nordring 4 91785 Pleinfeld**
**Tel. 09144-94600, Fax 09144-94602**