



### Festsetzungen durch Planzeichen

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO		Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
<b>II</b>	Maß der baulichen Nutzung		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<b>0,3</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Änderungsbereich
<b>0,6</b>	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
<b>WH</b>	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze		Grünweg
<b>o</b>	Wandhöhe		Parzellen-Nummer
<b>SD</b>	Bauweise		Höhenschichtlinie
<b>PD</b>	Offene Bauweise		Beschränkung durch Feuerstätte nach § 9 Ziff. 4 Feuerungsverordnung (FeuV) Angabe in Meter
<b>WD</b>	Satteldach zulässig		Maße in Meter
<b>FD</b>	Pultdach zulässig		Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
<b>0° - 48°</b>	Waldach, auch Krüppelwaldach zulässig		Grünweg
	Flachdach		Parzellen-Nummer
	zulässige Dachneigung von - bis in Grad		Höhenschichtlinie
	Baugrenze		Beschränkung durch Feuerstätte nach § 9 Ziff. 4 Feuerungsverordnung (FeuV) Angabe in Meter
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Maße in Meter
<b>Verkehrsräume</b>			Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
	Straßenbegrenzungslinie		Grünweg
	Straßenverkehrsfläche		Parzellen-Nummer
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>			Höhenschichtlinie
	Elektrizität		Beschränkung durch Feuerstätte nach § 9 Ziff. 4 Feuerungsverordnung (FeuV) Angabe in Meter
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		Maße in Meter
	best. Leitung unterirdisch		Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Grünweg
	öffentliche Grünfläche		Parzellen-Nummer
	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Fläche		Höhenschichtlinie

### Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Dachform und Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Bauweise

### Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200

#### Nutzungsschablone a

a	
WA	II
SD, WD 35°-48°	FD, PD, SD, WD 0°-25°
0,4	0,6

#### Nutzungsschablone b

b	
WA	III
PD, FD 0°-7°	SD, WD 7°-25°
0,4	1,2

### Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200

### Ergänzende Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich

#### 10. Garagen

10.1 Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf max. 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Für auf diese Weise hergestellte Garagen gilt:

- Eine Unterkellerung ist zulässig.
- Die entstehenden Räume im Kellergeschoss dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.
- Eine Nutzung als Dachterrasse ist nicht zulässig.

#### 11. Schallschutz Luftwärmepumpen

11.1 Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaftigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von  $\leq 34$  dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

11.2 Luft-Wärmepumpen / Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhäusen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitlinien des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefreife Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

#### 12. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

12.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Unveränderte Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind:

- 2 Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a
- 3 Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b
- je Parzelle maximal 6 Wohneinheiten

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a und Einzelhäuser in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b zulässig.

#### 4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.2 Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit pro Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

#### 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a:

- Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° und einer Wandhöhe von maximal 5,20 m sowie einem Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren oder
- Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° und einer Gebäudehöhe von maximal 8,50 m, oder den Festsetzungen der Nutzungsschablone b
- Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° und einer Gebäudehöhe von maximal 11,00 m oder
- Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 7° und 25° und einer Gebäudehöhe von maximal 11,00 m.

5.2 Gemäß den Schemaschnitten darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 30 cm über der mittleren Gelände- bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5.3 Der Dachüberstand darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortsgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

5.4 Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.

5.5 Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.

5.6 Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone a als Schlep-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

#### 6. Flächenbefestigung

6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

#### 7. Grüngestaltung

7.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

#### 8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

#### 9. Immissionsschutz

9.1 Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messing + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röttenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2239A in der Fassung vom 30.09.2016 liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei.

9.2 Im Planblatt zum Bebauungsplan ist die Fläche mit einer Dreieckslinie gekennzeichnet, in der Außenlärmpegel durch den Straßenverkehr von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden.

9.3 Für die lärmzugewandten Gebäudefassaden der Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 15 bis 20 ist bei der späteren Anordnung von schutzbedürftigen Nachträumen (Schlaf- u. Kinderzimmer) - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts eingehalten werden, oder die künftigen schutzbedürftigen Nachträume (Schlaf- u. Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass zumindest diese durch Fenster in anderen lärmabgewandten liegenden Fassaden belüftet werden können an denen die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Alternativ sind zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen Grundsätzlich sollten jedoch Nachträume künftig nur an lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

9.4 Für die im Planblatt mit Dreieckslinie gekennzeichnete Fläche, in der an den Gebäudefassaden Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind künftig zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden umzusetzen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109-1, Abs. 7/05/ zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719 erfolgen.

9.5 Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, vorzulegen.

### Verfahrensvermerke

- Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom 05.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in Pleinfeld beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 02.05.2019 hat in der Zeit vom 29.08.2019 bis 20.09.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ hat in der Fassung vom 02.05.2019 in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 stattgefunden.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 02.12.2019 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 02.12.2019 beteiligt.
- Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 05.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Pleinfeld, den 11.12.2019
- Ausgefertigt Pleinfeld, den 11.12.2019
- Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ wurde am 02.01.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ ist damit in Kraft getreten. Pleinfeld, den 03.01.2020

Stefan Frühwald, 1. Bürgermeister

## Markt Pleinfeld

### 1. Änderung Bebauungsplan "Weberbuck II"

Aufgestellt: Pleinfeld, 02.05.2019  
Stand: Pleinfeld, 10.10.2019  
Stand: Pleinfeld, 05.12.2019

Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 | 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 | Fax 09144-94602

S:\Projekte\Pleinfeld\B-Pläne Markt Pleinfeld\B - Plan Weberbuck II 1. Änderung 01-2019\Geovision\B-Plan Weberbuck II 1. Änderung 2019-12-05.gpx