

<b>WA</b>	<b>II</b>
<b>0,4</b>	<b>(0,8)</b>
<b>o</b>	<b>SD</b>
<b>max. 6,50 m</b>	<b>18° - 30°</b>

**Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich**

- WA** Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- II** Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- o** Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen  
offene Bauweise
- E** Baugrenze  
nur Einzelhäuser zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
- Sonstige Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 "Bahnweiher"
- Änderungsbereich
- 18° - 30°** Dachneigung von - bis
- SD** Satteldach zulässig

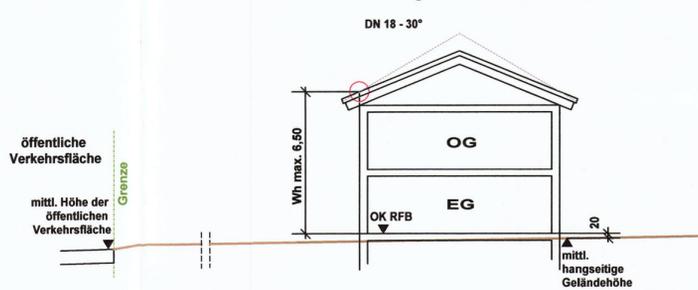
**Planzeichen für Hinweise**

- 3,0** Maße in Meter
- █** bestehende Gebäude
- bestehende Baugrenze
- ▭** Gebäudevorschlag

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	

**Schemaschnitt Gestaltung Gebäude M 1 : 200**



**Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich**

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Zulässig sind 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss.
  - 2.2 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
  - 2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
  - 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
  - 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten. Die Errichtung von Garagen und deren Nebenräume ist gem. Art. 6 (9) BayBO auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
  - 4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - 4.2 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.
  - 4.3 Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
  - 5.1 Für das Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° - 30° zulässig.
  - 5.2 Die Wandhöhe darf, bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, maximal 6,50 m betragen.
  - 5.3 Gemäß dem dargestellten Schemaschnitt darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe liegen.
  - 5.4 Nebengebäude und Überdachungen sind mit Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.
- 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.
- Grünordnung**
  - 7.1 Die nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen ist, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt wird, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Auf dem Baugrundstück ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen liegt der Begründung als Anlage bei.
- 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.
- Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen**
  - 9.1 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.

**Hinweise**

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen.

**Deutsche Bahn AG**  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Verfahrensvermerke**

**Änderungsbeschluss**  
Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom 02.02.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnweiher“ in Pleinfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 7.3.19 ortsüblich bekanntgegeben.

**Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnweiher“ in der Fassung vom 07.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.3.2019 bis 15.4.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 7.3.2019 ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.  
Parallel dazu wurde die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Satzungsbeschluss**  
Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2.5.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnweiher“ in der Fassung vom 2.5.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Pleinfeld, den 6.5.2019



*Ingeborg Dorschner*  
Ingeborg Dorschner, 2. Bürgermeisterin

**Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde am 3.6.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnweiher“ in der Fassung vom 2.5.2019 in Kraft.  
Pleinfeld, den 3.6.2019



*Ingeborg Dorschner*  
Ingeborg Dorschner, 2. Bürgermeisterin

**Markt Pleinfeld**



**1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 3 "Bahnweiher"  
Fl. Nr. 617/36 Gem. Pleinfeld**

Aufgestellt: Pleinfeld, 07.02.2019  
Ergänzt: Pleinfeld, 02.05.2019

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