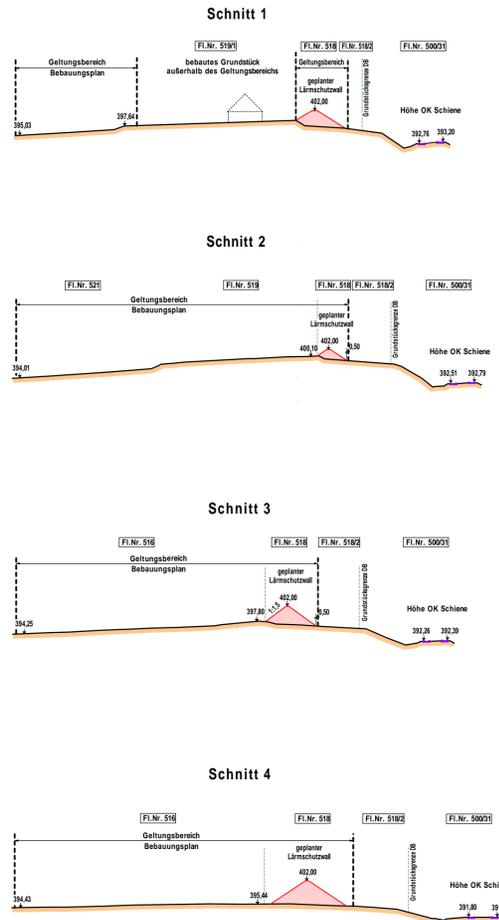


Geländeschnitte mit Lärmschutzwall M 1 : 1000



Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 BauNutzungsverordnung.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässig sind
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a].
 - oder
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b].
 - Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 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 Abständflächen einzuhalten.
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - 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.
 - 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**
 - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a]
 - gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48°
 - Kniestocke bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren und den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b]
 - Pultdächer, Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° - 25°.
 - Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände im Bereich des geplanten Wohngebäudes bzw., soweit das Gelände unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, bezogen auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Wohngebäudes in Verbindung mit der Nutzungsschablone [a] maximal 5,20 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone [b] maximal 6,50 m betragen. Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Der Dachüberstand darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortsgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.
 - Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 5° - 48° zulässig.
 - Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.
 - Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone [a] als Schlepp-, 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.

Verfahrensvermerk

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Höbachtung“ in Pleinfeld beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
 Pleinfeld, den _____
 Siegel _____ Miehlung, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Höbachtung“ in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 Pleinfeld, den _____
 Siegel _____ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Höbachtung“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
 Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 Pleinfeld, den _____
 Siegel _____ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Höbachtung“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Pleinfeld, den _____
 Siegel _____ Miehlung, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Höbachtung“ in Pleinfeld in der Fassung vom _____ in Kraft.
 Pleinfeld, den _____

Festsetzungen durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- II** Maß der baulichen Nutzung
- II / D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,35** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 0,7** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

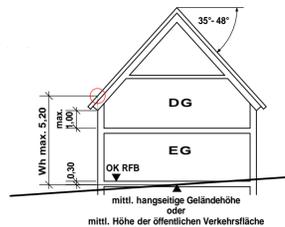
Planzeichen für Hinweise

- Maße in Meter**
- Höhenschichtlinie
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Gebäudevorschlag
- Gebäudefront mit Außenlärmpegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind
- Ausgleichsfläche A1

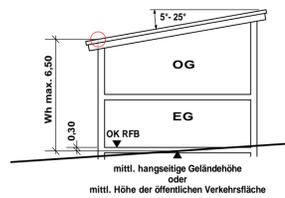
Nutzungsschablone

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

Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200



WA	a	II / D
0,35		0,7
o ED		SD/ WD
Wandhöhe max. 5,20 m		35° - 48°



WA	b	II
0,35		0,7
o ED		PD/SD/ WD
Wandhöhe max. 6,50 m		5° - 25°

6. Flächenbefestigung

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

7. Grüngestaltung, Maßnahmen der saP zur Vermeidung der Gefährdung von Tier und Pflanzenarten

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.

7.2 Für Fenster mit einer Größe von mehr als 2 m² sind Maßnahmen zu treffen, die einen Vogelanflug vermeiden. Hier zu eignet sich das Sichtbarmachen von Glasscheiben für Vögel durch Verwendung von UV Licht absorbierenden Glas, die Anbringung von Aufklebern oder Markierungen, Außenjalousien oder Vorhängen, Muster oder Matierungen auf den Scheiben, Zimmerpflanzen oder Bepflanzung vor den Fenstern. Weitere Anregungen sind der Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu entnehmen.

7.3 Zur Stützung des Bestandes von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sind auf jeder Bauparzelle 2 handelsübliche Fledermausflachkästen und ein Vogelnistkasten für Gebäudebrüter an Gebäuden anzubringen.

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

- Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Ruckerdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911 / 778811, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 1970A in der Fassung vom 04.11.2013 liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 1 bei.
- An den Gebäudefassaden, an denen per Planzeichendarstellung Außenlärmpegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind in den betroffenen Gebäuden nur an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.
- Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /04/ zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719/05/ erfolgen.
- Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, vorzulegen.
- Die in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Geländehöhen der Gebäudezeilen sind bei der zukünftigen Gebäudeplanung zu beachten und entsprechend zu gewährleisten.
- Soweit die im Planblatt dargestellte Riegelbebauung nicht umgesetzt wird, ist für Gebäude ohne Anbaubereich ergänzender passiver Lärmschutz erforderlich.

Luftbild Markt Pleinfeld



Redacted Geltungsbereich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Höbachtung" Markt Pleinfeld

Aufgestellt: Pleinfeld, 07.11.2013
 Ergänzt: Pleinfeld, 13.03.2014
 Ergänzt: Pleinfeld, 03.07.2014



VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
 Nordring 4, 91785 Pleinfeld
 Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602