

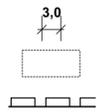
### Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich

### Planzeichen für Hinweise

Maße in Meter

Gebäudevorschlag

Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Mittelfeld"



Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 und § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
**0,4** Grundflächenzahl als Höchstgrenze  
**0,8** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise  
 Baugrenze  
 nur Einzel- und Doppelhäuser 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 "Mittelfeld"

Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "Mittelfeld"

Dachneigung von - bis

Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone

### Nutzungsschablone

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

### 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, 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**.

2.2 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.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. Die Errichtung von Garagen und deren Nebenräume ist gem. Art. 6 (9) BayBO im Anschluss an den Kastanien- und Nußbaumweg auch außerhalb der festgelegten Baugrenze 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 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.

#### 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

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

- gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48°
- Kniestöcke 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, Walmdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 25°.

5.2 Die Wandhöhe darf, bezogen auf die mittlere hangseitige Geländeöhe, in Verbindung mit der Nutzungsschablone **a** maximal 5,00 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone **b** maximal 7,00 m betragen.

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

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

5.5 Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone **a** als Schleppl-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang 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. Grünordnung

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. Eine Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen liegt der Begründung als Anlage bei.

#### 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 Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge vom 12.07.2000 ist Bestandteil der Festsetzungen des Änderungsbereichs. Das Lärmgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

9.2 Schlafräume und untergeordnete Räume sind an der dem Freibad zugewandten Gebäuseite (Nordseite) zu situieren. Wohnräume mit Tagnutzung und schutzbedürftige Freibereiche sind auf der dem Freibad abgewandten Gebäuseite (Südseite) anzuordnen.

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

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

### Verfahrensvermerke

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ 7. die Änderung des Bebauungsplans „Mittelfeld“ beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.

Pleinfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Siegel

\_\_\_\_\_  
Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans „Mittelfeld“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ 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

\_\_\_\_\_  
Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Änderungsentwurf des Bebauungsplans „Mittelfeld“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pleinfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Siegel

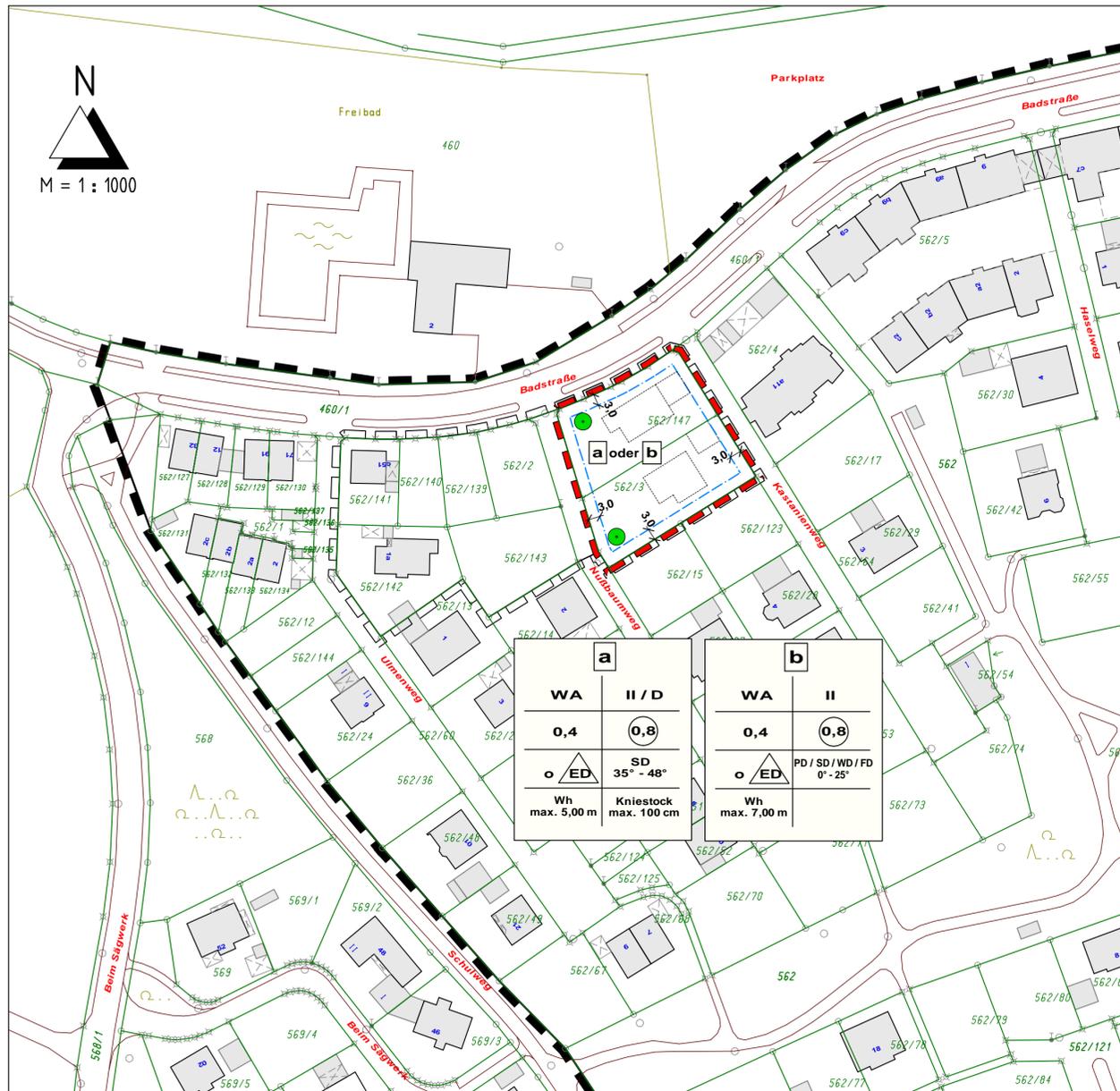
\_\_\_\_\_  
Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die 7. Änderung des Bebauungsplans „Mittelfeld“ in Pleinfeld in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.

Pleinfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Siegel

\_\_\_\_\_  
Markus Dirsch, 1. Bürgermeister



a		b	
WA	II / D	WA	II
0,4	0,8	0,4	0,8
o ED	SD	o ED	PD / SD / WD / FD
Wh max. 5,00 m	Kniestock max. 100 cm	Wh max. 7,00 m	0° - 25°

# Markt Pleinfeld



## 7. Änderung Bebauungsplan "Mittelfeld" in Pleinfeld

Aufgestellt:  
 Pleinfeld, 18.09.2014  
 Stand:  
 Pleinfeld, 05.02.2015



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