



**Nutzung A, B, C-D**

WA	I-II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
O	FD GH 8.50

**Nutzung E, F**

WA	I-II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
O	FD GH 8.50

**Nutzung G, H**

WA	I-II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
O	FD GH 8.50

**Nutzung Z**

WA	I-III
GRZ 0.3	GFZ 0.6
O	FD GH 12.00

**Nutzung I**

WA	I-II
GRZ 0.3	GFZ 0.6
O	FD GH 8.50

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.
  - Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen.
- BAUWEISE**
  - Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.
  - Pro Wohnung ist ein Stellplatz vorgesehen (Carport mit Abstellraum).
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - Gebäudehöhe, Dachform**
    - Die Gesamthöhe liegt bei Wohngebäuden (I-II) maximal 8,50 m über dem anstehenden Gelände.
    - Das Zentralgebäude (I-III) (Versorgungszentrum), mit offener Tiefgarage, erhält eine Höhe von maximal 12,00 m über dem anstehenden Gelände.
    - Bei allen Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig (Dachneigung von max 5 %).
    - Als Dachdeckung sind bei Haupt- und Nebengebäuden, matte nicht glänzende/spieglende Materialien zulässig. Auf Carportdächern ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Kollektoren und Photovoltaik-Anlagen) sind auf den gesamten Dächern der Hauptgebäude zulässig.
  - Fassadengestaltung**
    - Möglich sind Holzfassaden, großformatige Fassadenplatten und verputzte Fassaden/Putzplatten.
    - Nicht zulässig sind Fassadenbekleidungen mit Fliesen, Klinkern und kleinteiligen Platten, grelle Putzfarben oder Farbansätze, sowie spiegelnde Fassaden.
  - Einfriedigungen**
    - Im Baugebiet ist jegliche Art von Einfriedigungen und Zäunen unzulässig.
- GRÜNORDNUNG**
  - Bei der Freiflächengestaltung sind standortgerechte, heimische Laubbauarten zu verwenden. Die Baumstandorte können geringfügig verändert werden. Die Menge der Bäume ist als Mindestanzahl einzuhalten.
  - Baumarten zur Begrünung, Mindestgröße:** Hochstamm 3xv, SüV 12/14; Heister 3xv, 200/250;
    - Acer campestre, Feldahorn, Prunus avium, Vogelkirsche
    - Acer platanoides, Spitzahorn, Quercus robur, Stieleiche
    - Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Sorbus aria, Mehlbeere
    - Aesculus hippocastanum, Kastanie, Sorbus aucuparia, Eberesche
    - Betula pendula, Weißbirke, Tilia cordata, Winterlinde
    - Carpinus betulus, Hainbuche, Fagus sylvatica, Rotbuche
    - Obstbaum-Hochstämme, in heimischen Sorten, Juglans regia, Walnuß
  - Strucharten zur Begrünung, Mindestgröße:** verschulte Sträucher ab 3 Triebe, 60-100 h. An den Rändern des Geltungsbereichs und auf den extensiv gepflegten Grünflächen zwischen den Gebäudegruppen sind die folgenden Strucharten zu verwenden:
    - Cornus mas, Kornelkirsche, Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
    - Cornus betulus, Hainbuche, Prunus padus, Traubenkirsche
    - Cornus sanguinea, Hartriegel, Prunus spinosa, Schleie
    - Corylus avellana, Haselnuß, Rhamnus frangula, Faulbaum
    - Crataegus monogyna, Weißdorn, Salix caprea u.a., Weiden
    - Euconymus europaeus, Pfaffenhütchen, Wildflieder
    - Ligustrum vulgare, Gell. Liguster, Viburnum lantana, Woll. Schneeball
  - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes (A 1):** Zur Kompensation der Eingriffe ist eine ökologische Aufwertung und Gestaltung im Randbereich der Siedlung geplant. Diese umfasst die Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen, die Entwicklung von naturnahen Krautsäumen und anderen Kleinstrukturen. Der anrechenbare Ausgleich beträgt 0,855 ha x 0,7 = 0,60 ha.
    - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (A 2):** Für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich wird eine Fläche von 0,76 ha außerhalb des Geltungsbereichs, auf Flurstück 650 der Gemarkung Sankt Veit, ökologisch aufgewertet.
- HINWEISE**
  - Regenrückhaltung**

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser in den Grünflächen zu versickern (z.B. Mulden- und Flächenversickerung, Rigolen).
  - Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen**

Zufahrten, Zugänge und Stellflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Vorgesehen ist die Verwendung von Pflaster mit Rautenform, Drainpflaster, Rasengittersteinen, Schotter oder Schotterterrassen etc.
  - Schutz von Versorgungsleitungen**

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A - FESTSETZUNGEN**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - I-II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
  - I-III drei Vollgeschosse als Höchstmaß
  - o offene Bauweise
  - FD Flachdach
  - GRZ 0.3 Grundflächenzahl
  - GFZ 0.6 Geschosflächenzahl
  - Baugrenze
  - Verkehrsfläche, öffentlich
  - Verkehrsfläche, nichtöffentlich
- B - HINWEISE**
- Gebäude, bestehend
  - Gebäude, geplant
  - Carports, geplant, mit extensiv begrüntem Dachern
  - Einzelbäume (Pflanzgebot)
  - Sträucher/Hecken (Pflanzgebot)
  - Gebäudebereiche und gebäude-nahe Grünflächen mit lockerem Gehölzbewuchs
  - extensiv gepflegte Grünflächen mit dichterem Gehölzbewuchs
  - Ausgleichsfläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - bestehende Gehölze
  - Parkplatz
  - Grundstücksgrenze, bestehend
  - Flurstücksnummer

**VERFAHRENSVERMERKE**

für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet 'Wohnpark am fränkischen Meer'

- Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pleinfeld hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Vorentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Mit der Bekanntmachung vom ..... tritt der Plan in Kraft.

Markt Pleinfeld, den .....

.....

Miehling, Erster Bürgermeister



**MARKT PLEINFELD**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet 'WOHNPAK AM FRÄNKISCHEN MEER'**

bauART<sup>3</sup> team architekten-planer  
 bernd scheidig  
 freier architekt + energieberater bau  
 hauptstr. 10 97509 koltzheim/leg heim  
 hy 0171-770 2 333, bernd.scheidig@arcas.de

Planungsbüro Dunz  
 Freie Landschaftsarchitekten  
 Brunnen-gasse 1, 91781 Weidenburg  
 Tel. 09141/5734, plan-dz@t-online.de

