



ZEICHNERKLÄRUNG:  
A) FÜR DIE FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung
- Bäume
- WA allgemeines Wohngebiet
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- SD Satteldach
- II 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum zu liegen hat.
- 40°-48° Dachneigung
- Im gekennzeichneten Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes v.10.12.81 durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
- vorgeschriebene Firststrichtung
- öffentl. Grünfläche
- Kinderspielplatz

B) FÜR DIE HINWEISE

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Grundstücksteilung

1. GELTUNGSBEREICH  
Für das Gebiet "Brandlgärtle" BA II gilt der ausgearbeitete Plan im Maßstab 1:1000 mit den darin enthaltenen Festsetzungen.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Der Geltungsbereich der Bebauungspläne ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) Die im § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zugelassen.
4. BAUWEISE  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen und die damit verbundenen Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 5 der Bayer. Bauordnung an den seitlichen Grenzen zulässig, wobei Garagen und Nebengebäude zwingend zu einem Baukörper zusammenzufassen sind. Von der hiernach maßgebenden maximalen Firsthöhe kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Überschreitung geländebedingt ist.
5. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
  - 5.1 Fertighäuser sind in Ihrem Erscheinungsbild den in herkömmlicher Bauweise erstellten Gebäuden anzupassen.
  - 5.2 Die Gebäude sind zu verputzen. Fassadenverkleidungen (aus Holz, Fliesen, Zementplatten usw.) insbesondere vorgehängte Verkleidungen sind nicht erlaubt.
  - 5.3 Die Traufhöhen der Wohngebäude dürfen 3,70 m, die der Nebengebäude 2,75 m, bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen hierzu können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch die Geländeführung ein zwingender Grund vorliegt.
  - 5.4 Es wird bindend vorgeschrieben von 40° bis 44° Dachneigung max. 50 cm Kniestock von 45° bis 48° Dachneigung 25 cm Kniestock Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Loggien sind nicht zugelassen. Balkone über die ganze Hausbreite sind nicht zulässig.

- 5.5 Garagen und Nebengebäude müssen Satteldächer in gleicher Neigung wie das Hauptgebäude erhalten.
- 5.6 Dachaufbauten als Einzelgauben mit Schlepp- oder Giebelndach, maximal 1,50 m breit, sind zulässig. Erker sind als deutlich untergeordnete Bauteile zu gestalten. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchhauses deutlich unter der Firstlinie des Haupthauses liegt.
- 5.7 Dacheindeckung je nach Dachneigung, Dachpfannen oder Biberschwanzziegel naturrot aus Ton oder Beton. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- 5.8 Die Gestaltung der Fenster ist als stehendes Rechteck vorgeschrieben.
6. EINFRIEDUNGEN  
Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen. Als Holzzaun sollte ein Lattenzaun mit senkrechten Latten verwendet werden. Mauerpfeiler sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedungen sind auf 1,00 m festgelegt. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht eingezäunt werden.
7. FLÄCHENBEFESTIGUNGEN
  - 7.1 Innerhalb einer Grundstücksparzelle darf die versiegelte Fläche nicht über 40 % betragen.
  - 7.2 Dachwässer sind, soweit möglich zurückzuhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ist deshalb ein Rückhalte-raum von 1 m<sup>3</sup> zu erstellen und vorzuhalten.
8. ANPFLANZUNGEN  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und pro Grundstück mit mindestens einem standortgerechten Baum zu bepflanzen. Die Randbepflanzungen und Ortsrandeingerünungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen, mit einem maximalen Pflanzenabstand von 1,00 m so anzulegen, daß eine geschlossene Hecke entsteht.
9. SONSTIGES
  - 9.1 Anlagen im Sinne des § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNutzungsverordnung sind außerhalb der überbauten Flächen nicht zulässig.
  - 9.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und den Leitungen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsvermerk  
Aufstellung beschlossen am 05. Dez. 1991  
Beschluß bekannt gemacht am 14. April 1992  
Datum 14. Okt. 92  
Markt Pleinfeld  
(1. Bürgermeister)

Auslegungsvermerk  
Gebilligt und Auslegung beschlossen am 09. April 1992 16. Juli 1992  
Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am 17. Juli 1992  
öffentliche Auslegung von 27. Juli 1992 bis 27. Aug. 1992  
Datum 14. Okt. 92  
Markt Pleinfeld  
(1. Bürgermeister)

Satzungsbeschluß  
Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgestellt am 12.11.1992  
Pleinfeld, 30.11.1992  
Markt Pleinfeld  
Feil  
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk  
Dem Landratsamt nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom 27.11.1992  
Pleinfeld, 27.11.1992  
Markt Pleinfeld  
Feil  
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk  
Mit der Bekanntmachung vom 16. Dez. 1992 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig  
Datum 16. Dez. 92  
Markt Pleinfeld  
(1. Bürgermeister)

MARKT PLEINFELD  
ORTSTEIL WALTING  
BEBAUUNGSPLAN  
BRANDLGÄRTLE  
BA II

ARCHITEKTURBÜRO  
FERDINAND MOOL  
ARCHTEKT BDA  
BAHNWEG 12  
8835 PLEINFELD  
TEL 09144/200  
FAX 09144/305

AUFGESTELLT  
03.03.92  
ERGÄNZT  
19.03.92  
09.04.92  
15.07.92  
21.08.92