

Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich

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

Maß der baulichen Nutzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II / D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
0,4
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen
öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhiger Bereich
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

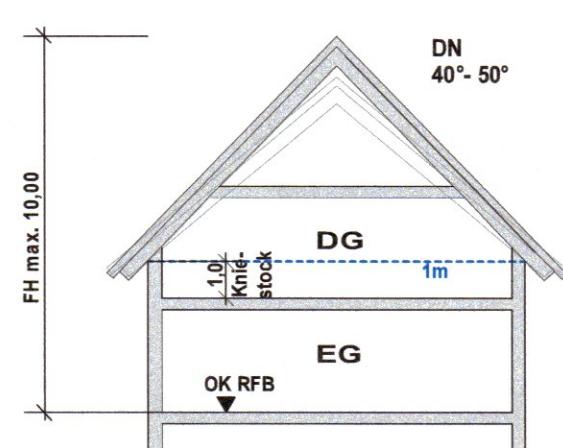
Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

Sonstige Festsetzungen
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
— Änderungsbereich

Planzeichen für Hinweise

3,0 Maße in Meter
485/8 Flurstücknummer
bestehende Gebäude

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A M 1 : 200



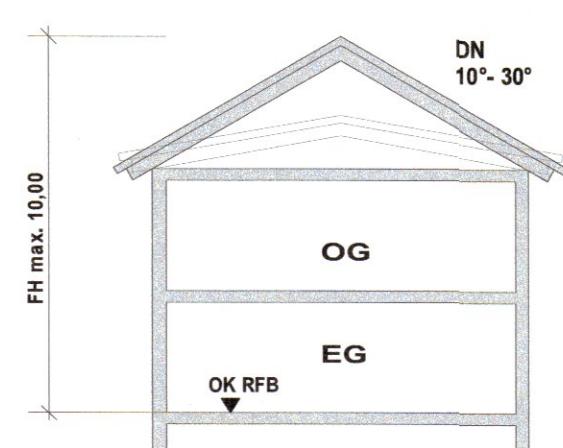
A

WA	II / D
0,4	(0,8)
o ED	SD 40° - 50°

FH max. 10,00 m

Kniestock max. 1,00 m

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B M 1 : 200



B

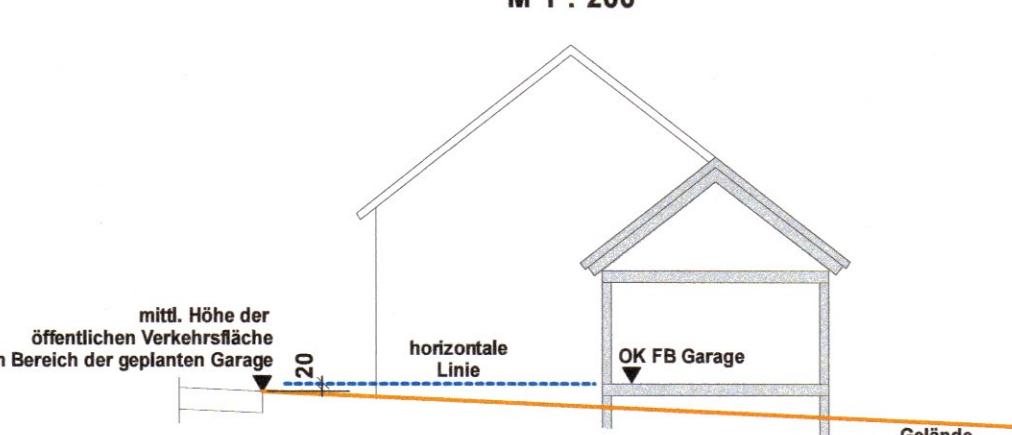
WA	II
0,4	(0,8)
o ED	SD/WD 10° - 30°

FH max. 10,00 m

Nutzungsschablone

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

Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsvorordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgesetzt.

2.2 Zulässig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.

2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 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

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsf lächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit Abständen zur Verkehrsflächen nach Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld errichtet werden.

4.3 Für die Anzahl der Garagen- und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.

4.4 Die Oberkante Fußboden (OK FB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Gelände höhe im Bereich Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrba h öhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Garage liegen. Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsf lächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsf lächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit o. Höhenbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

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

- Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 50°,
- eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m ab OK Rohfußboden EG sowie
- einem Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablone B

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 10° - 30°,
- eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m ab OK Rohfußboden EG.

5.2 Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Gelände höhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind mit Sattel-, Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0° - 48° zulässig.

5.4 Dachgauben sind in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

5.5 Zwerchgiebel sind mit einer Breite bis maximal 50 % der Fassadenlänge und einer Firstlinie des Zwerches unter der Firstlinie des Hauptdachs zulässig.

5.6 Dacheindeckungen sind nur in ziegelrot, rotbraun und anthrazit zulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen.

6.2 Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,10 m festgelegt. Maschendrahtzäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht eingezäunt werden.

7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungssarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Spilit- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

8. Grüngestaltung

8.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

8.2 Je Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

9. Entwässerung

9.1 Überflusshäufiges 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.

10. Schallschutz

10.1 Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BlmSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfäden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) verwiesen (https://www.landkreis-wug.de/linn/docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-lärm-bei-stationären-geräten-kurzfassung.pdf).

11. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

11.1 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

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung und dem Umgang mit Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Pleinfeld hat in der Sitzung vom 18.09.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans Höbachweiher in Pleinfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 23.09.2025 ortsüblich bekanntgegeben.

Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Höbachweiher in der Fassung vom 18.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 02.10.2025 bis 03.11.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.09.2025 ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 29.09.2025 bis 03.11.2025 durchgeführt.

Satzungsbeschluß

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2025 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Höbachweiher in der Fassung vom 13.11.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stefan Fröhwald, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.11.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans Höbachweiher in der Fassung vom 13.11.2025 in Kraft.
Pleinfeld, den 17.11.2025



Stefan Fröhwald, 1. Bürgermeister



Markt Pleinfeld

Bebauungsplan Höbachweiher 3. Änderung

Aufgestellt: Pleinfeld, 18.09.2025
Stand: Pleinfeld, 13.11.2025

