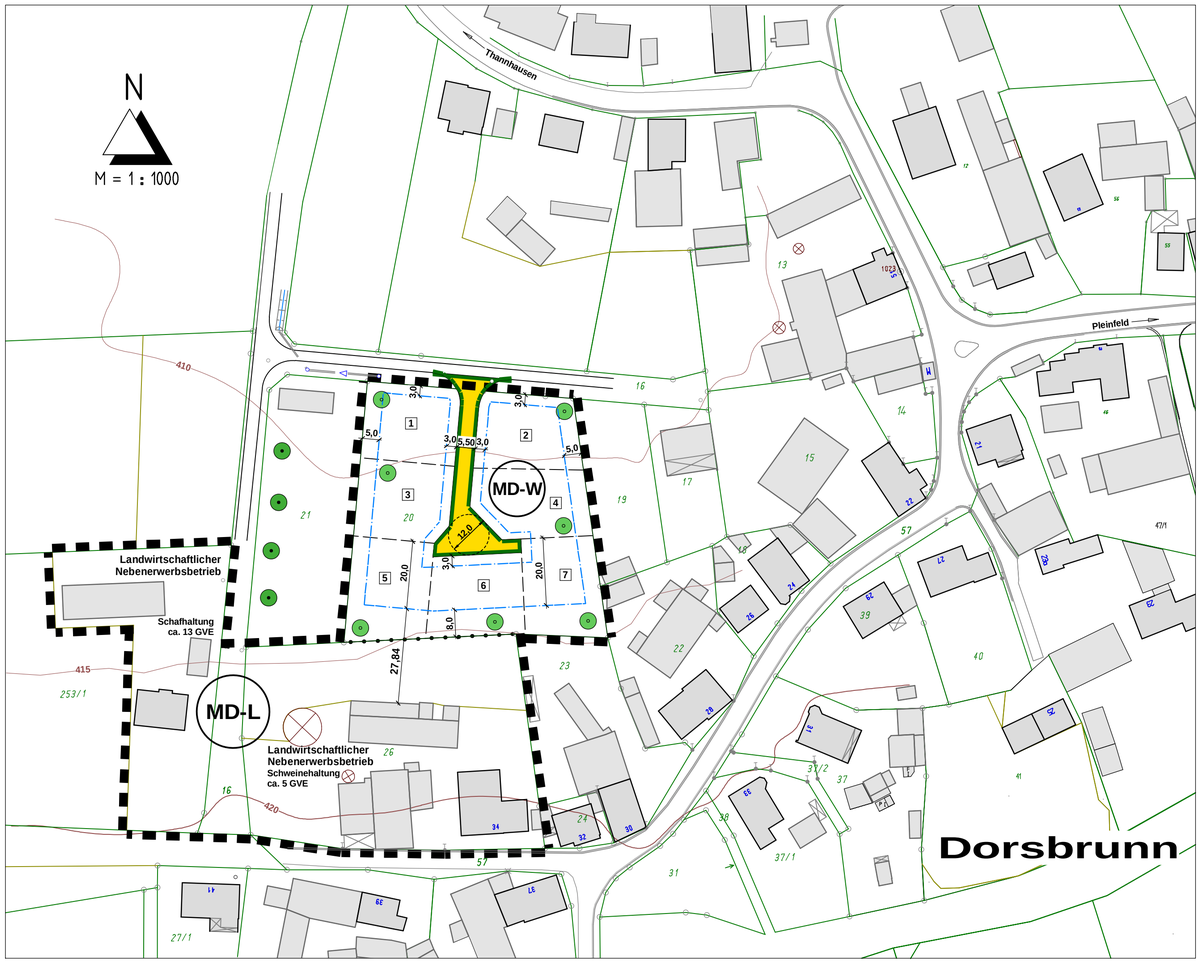


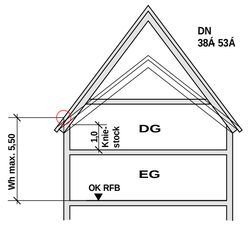
Festsetzungen durch Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
MD-L	Dorfgebiet Alle in einem Dorfgebiet zul[a] ssigen Nutzungen zul[a] ssig.
MD-W	Dorfgebiet Wohnen Nur Nutzungen, die das sonstige Wohnen nicht wesentlich st[o] ren, sind zul[a] ssig. Nutzungen nach den Ziff. 1, 4, 8 und 9 sowie Abs. 3 sind nicht zul[a] ssig.
	MaÇ der baulichen Nutzung
II / D	Zahl der Vollgeschosse als H[o] chstgrenze davon eines im Dachgeschoss
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundfl[a] chenzahl (GRZ) als H[o] chstgrenze
(0,8)	Geschossfl[a] chenzahl (GFZ) als H[o] chstgrenze
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
SD, WD	Satteldach, Walmdach zul[a] ssig
38Á 53Á	zul[a] ssige Dachneigung von - bis in Grad
	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelh[a] user zul[a] ssig
	Verkehrsfl[a] chen
	StraÇenverkehrsfl[a] che mit straÇenbegrenzungslinie
	Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl[a] chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Fl[a] chen
	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des r[a] umlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen f¿r Hinweise

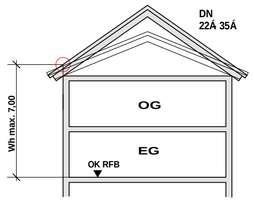
3,0	MaÇe in Meter
	Parzellierungsvorschlag / m[o] gliche Grundst¿cksgrenze
1	Parzellennummer
420	H[o] henschichtlinie
	best. Obstbaum

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A M 1 : 200



A	
MD-W	II / D
0,4	(0,8)
o ED	SD/WD 38Á 53Á
WH max. 5,50 m	Kniestock max. 1,00m

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B M 1 : 200

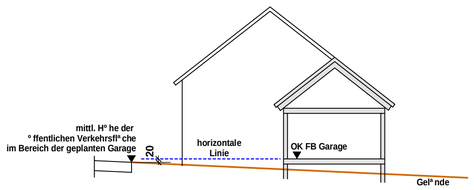


B	
MD-W	II
0,4	(0,8)
o ED	SD/WD 22Á 35Á
WH max. 7,00 m	

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfl[a] chenzahl (GRZ)	GeschoÇfl[a] chenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandh[o] he	max. Kniestockh[o] he

Schemaschnitt f¿r talseitig der ErschlieÇungsstraÇe gelegene Garagen M 1 : 200



Festsetzungen durch Text ï Dorsbrunn Fl. Nr. 20

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD-W gem[a] Ç Ä 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zul[a] ssigen Nutzungen zul[a] ssig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zul[a] ssig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich st[o] ren.

1.2 Dorfgebiet MD-L gem[a] Ç Ä 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zul[a] ssigen Nutzungen zul[a] ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Als Grundfl[a] chenzahl wird 0,4 und als Geschossfl[a] chenzahl wird 0,8 festgesetzt.

2.2 Zul[a] ssig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.

2.3 Sollte sich aufgrund des bestehenden Gel[a] ndes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zul[a] ssig.

2.4 Die Zahl der maximal zul[a] ssigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaush[a] lfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m¡ Wohnfl[a] che z[a] hlen 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 Doppelh[a] user zul[a] ssig.

3.3 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksfl[a] chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsfl[a] chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellpl[a] tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenr[a] ume sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zul[a] ssig.

4.2 Garagen mit straÇenseitiger Zufahrt d¿rfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur [o] ffentlichen Verkehrsfl[a] che errichtet werden. F¿r die Errichtung von Stellpl[a] tzen und offenen ¿berdachten Stellpl[a] tzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Je Geb[a] ude sind f¿r eine Wohneinheit 2 Pkw-Stellpl[a] tze bzw. 2 Garagenpl[a] tze, je weiterer Wohneinheit sowie f¿r Wohneinheiten bis zu 30 m¡ sind 1 Pkw-Stellplatz bzw. 1 Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen. F¿r andere Nutzungen sind Stellpl[a] tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 Die Oberkante FuÇboden (OK FB) Garage darf h[o] chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gel[a] ndeh[o] he im Bereich Garage oder h[o] chstens 20 cm ¿ber der mittleren Fahrbahnh[o] he der [o] ffentlichen Verkehrsfl[a] che im Bereich Garage liegen.

F¿r Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsfl[a] chen eines Geb[a] udes sowie ohne Abstandsfl[a] chen errichtet werden, wird das f¿r die zul[a] ssige Wandh[o] he maÇgebliche Gel[a] nde als horizontale Linie mit o.a. H[o] henbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

5. Gestaltung der Geb[a] ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgeb[a] ude sind zul[a] ssig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38Á- 53Á
¶ eine Wandh[o] he bis maximal 5,50 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut sowie
¶ Kniestock bis maximal 1,00 m H[o] he, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren.

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 22Á- 35Á
¶ eine Wandh[o] he bis maximal 7,00 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut

5.2 Die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf h[o] chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gel[a] ndeh[o] he bzw. ¿ber der mittleren H[o] he der [o] ffentlichen Verkehrsfl[a] che im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Garagen, Nebengeb[a] ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit Dachneigungen von 0Á- 53Ázul[a] ssig.

5.4 Bei Doppelh[a] usern ist das Profil der zweiten Haush[a] lfte an das Profil der ersten Haush[a] lfte anzupassen.

5.5 Dachgauben sind in der Summe der L[a] nge bis zu 2/3 der Firstl[a] nge zul[a] ssig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausf¿hrung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

5.6 Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenl[a] nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zul[a] ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgeb[a] udes liegt.

6. Fl[a] chenbefestigung

6.1 Fl[a] chenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Bel[a] ge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bitumin[o] se Befestigungen und Betonfl[a] chen sind nicht zul[a] ssig.

7. Gr¿ngestaltung

7.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksfl[a] chen sind, soweit sie nicht g[a] rtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begr¿nen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begr¿ndung als Anlage bei.

8. Entw[a] sserung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverh[a] ltnisse dies erm[o] glichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bew[a] sserung der Hausg[a] rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 mj je 100 m¡ angeschlossener Fl[a] che wird empfohlen.

8.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist gem[a] Ç den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) einzuleiten.

9. Immissionsschutz

9.1 L[a] rmschutz bei Luftw[a] rmepumpen
Der Betreiber von Luftw[a] rmepumpen sowie Kraft-W[a] rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib den max. zul[a] ssigen Schallpegel zur n[a] hesten schutzbed¿rftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlaf[a] ume und Kinderzimmer) nicht ¿berschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundst¿cke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbed¿rftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. F¿r den Nachweis ist der Schalleistungspegel der W[a] rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist f¿r den Immissionsort ein Schallpegel von Ö34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-W[a] rmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten k[o] nnen, sind entweder im Geb[a] ude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitf[a] den des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt Ätieffrequente Ger[a] usche bei Biogasanlagen und Luftw[a] rmepumpenñ(Auszug Teil III) und Ä[a] rmschutz bei Luft-W[a] rmepumpen ï F¿r eine ruhige Nachbarschafth¨verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabst[a] nde zwischen W[a] rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abh[a] ngigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten. Der Nachweis ¿ber die Einhaltung des Schallleistungspegels ist im Rahmen des Bauantragsverfahren den Antragsunterlagen beizuf¿gen.

9.2 Landwirtschaftliche Emissionen
An die Wohnbaufl[a] che grenzen aktive landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nutzfl[a] chen an. Eine ordnungsgem[a] Çe landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit den damit verbundenen L[a] rm-, Geruchs- und Staubimmissionen, auch w[a] hrend landwirtschaftlicher Saisonarbeit und zu Nachtzeiten, ist zu erm[o] glichen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom _____. die Aufstellung des Bebauungsplans ÄWohnbaufl[a] che in Dorsbrunn Fl. Nr. 20ñim beschleunigten Verfahren nach Ä 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ orts¿blich bekanntgegeben.

¥ ffentliche Auslegung ï Beteiligung Tr[a] ger ° ffentlicher Belange

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans ÄWohnbaufl[a] che in Dorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gem[a] Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ [o] ffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ orts¿blich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder w[a] hrend der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die Anh[o] rung der Tr[a] ger [o] ffentlicher Belange gem[a] Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB durchgef¿hrt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans ÄWohnbaufl[a] che in Dorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ gem[a] Ç Ä 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pleinfeld, den _____ Siegel _____ Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister

Ausgefertigt

Pleinfeld, den _____ Siegel _____ Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gem[a] Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB orts¿blich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die Aufstellung des Bebauungsplans ÄWohnbaufl[a] che in Dorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ in Kraft.

Pleinfeld, den _____ Siegel _____ Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister

Luftbild Ortsteil Dorsbrunn
Auszug aus dem BayernAtlas

Markt Pleinfeld

Bebauungsplan Dorsbrunn Fl. Nr. 20

Aufgestellt: Pleinfeld, 25.01.2024

VNI Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4, 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602