

Der

MARKT PFLEINFELD

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

den

Bebauungsplan Nr. 3 „Breitreisig“

3. Änderung

im Ortsteil Ramsberg

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans: 300/25, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee.

§ 2 – geänderte städtebauliche Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen „Maß der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans im zuvor benannten Geltungsbereich wie nachfolgend festgesetzt geändert:

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ).

Je Wohngebäude dürfen höchstens 6 Wohnungen errichtet werden.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Ur-Bebauungsplan Nr. 3 „Breitreisig“ einschließlich der erfolgten 1. und 2. Änderung, treten hiermit außer Kraft.

2.2 § 6 Nr. 6.6 Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen zur Einstellung der Höhenlage Oberkante der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird gestrichen.

2.3 Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt 20° - 35° bei Garagen 0° bis 15°.

2.4 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ einschließlich der erfolgten 1. und 2. Änderung fort.

§ 3 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Breitreisig“ in der Fassung vom 23.02.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Pleinfeld, Marktplatz 1, 91785 Pleinfeld eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Pleinfeld (www.pleinfeld.de) eingesehen oder unter Tel. 09144 – 92 00 - 0 erfragt werden.

§ 4 –Rechtskraft

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 23.02.2023 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 17.11.2022
zuletzt geändert: 23.02.2023

Pleinfeld, den 28.03.2023

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Pleinfeld
Stefan Frühwald
Erster Bürgermeister

Fortbestehende textliche Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan Nr. 3 „Breitreisig“ einschließlich der erfolgten 1. und 2. Änderung

§ 1 – Geltungsbereich, Allgemeines

GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ vom 23.02.2023.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt.

Die in Abs. 3 Ziff. 1-6 des § 4 der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ vom 23.02.2023.

§ 4 – Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen zulässig sind. Dies gilt auch dann, wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden.

Im Baufenster WA 4 ist abweichend von vorstehenden Festsetzungen nur die Errichtung von Kettenhäusern zulässig. Die Hauptgebäude der Parzellen 1 und 2 sind mit ihrer östlichen Umfassungswand an den dort neu zu bildenden Grundstücksgrenzen zu errichten (halboffene Bauweise). Die Hauptgebäude auf den Parzellen 1-3 sind durch Errichtung von Garagen in den Zwischenräumen baulich zu verbinden.

Hinweis: Die Parzellenaufteilung ist entsprechend der Darstellung im Planblatt von Westen nach Osten, beginnend mit 1 im Westen, zu berücksichtigen

§ 5 – Garagen und sonstige Nebengebäude

5.1 Nebengebäude und Garagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen, der sich in der äußeren Gestaltung und in der Wahl der Baustoffe den Hauptgebäuden anpassen und sich in das Siedlungsgebiet einfügen muss. Wenn die erforderlichen Räume für das Unterstellen von Kraftfahrzeugen nicht gleichzeitig mit den Hauptgebäuden geschaffen werden, ist die hierfür oder für den Einstellplatz notwendige Fläche im Bauplan kenntlich zu machen und freizuhalten.

5.2 Garagen an der Grenze mit Flachdach dürfen nicht als Terrasse genutzt werden. Unter den Garagen sind nur Nebenräume (keine Aufenthaltsräume) zulässig.

5.3 Die Länge für Garagen und Nebengebäude an der Grenze wird auf ein Maß von 8,50 m festgesetzt. Der Abstand der Garage von der Straßenbegrenzungslinie muss 5,00 m betragen (Stauraum). Kellergeragen mit Zufahrtsrampen im Vorgarten sind nicht zulässig.

5.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und damit verbundene Nebengebäude unter den Voraussetzungen des Art. 7 Abs. 5 BayBO i. d. F. v. 1.10.1974 (GVBl. S. 513) zulässig.

Hinweis: Auszug der BayBO Art. 7 Abs. 5 i d. F. v. 1.10.1974: (5) Garagen einschließlich der Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm und einer Firsthöhe bis zu 2,75 m und Nebengebäude mit einer Nutzfläche bis zu 20 qm und einer Firsthöhe bis zu 2,75 m brauchen zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten. Insgesamt darf diese Grenzbebauung 50 qm Gesamtnutzfläche nicht überschreiten.

5.5 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze zu errichten.

§ 6 – Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

6.1 GEÄNDERT DURCH die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ vom 23.02.2023.

6.2 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

- 6.3 Für die Hauptgebäude sind Walm- oder Satteldächer zulässig, die mit Tonziegeln oder ähnlichen Materialien einzudecken sind.
- Dachaufbauten sind bis 2/3 der Firstlänge zulässig.
- Dachaufbauten zur Belichtung einer 2. Dachgeschossebene (Spitzböden) sind nicht zulässig.
- 6.4 Für die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen ist durchweg eine Höhe von 1,00 m über dem Straßenniveau im Gefälle der Straße einzuhalten.
- Ausnahmen sind gesondert zu beantragen. In Material und Farbe auffällige, das Straßenbild störende Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunfelder sind aus Holzlatten, Sockel und Pfeiler aus Beton oder Naturstein herzustellen. Zwischenpfeiler sind hinter den durchlaufenden Zaunfeldern anzuordnen.
- 6.5 Auffallende grellfarbene Putzarten, Anstrich oder Außenwandverkleidungen, die das Ortsbild stören, dürfen nicht verwendet werden.
- 6.6
1. Die Geländeoberfläche darf nicht mehr verändert werden, als dies zur Durchführung der Bebauung erforderlich ist.
 2. Geländeänderungen an den seitlichen Grenzen sind nur unter Zustimmung des Nachbarn zulässig.
 3. GESTRICHEN DURCH die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ vom 23.02.2023.
- 6.7 Wegen der waldnahen Bebauung sind an den Kaminen gegen Funkenflug Prallbleche anzubringen.

§ 7 – Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der überbauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Allgemeinen sollen die als Grünflächen oder gärtnerisch angelegten Flächen mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Dies gilt insbesondere für die Vorgärten.

Hinweis: vorstehende Auflistung der fortbestehenden Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 „Breitreisig“ ist in abgebildeter Form nur für die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans gültig und maßgeblich. Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans sind die Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ einschl. 1. und 2. Änderung vollumfassend zu beachten.