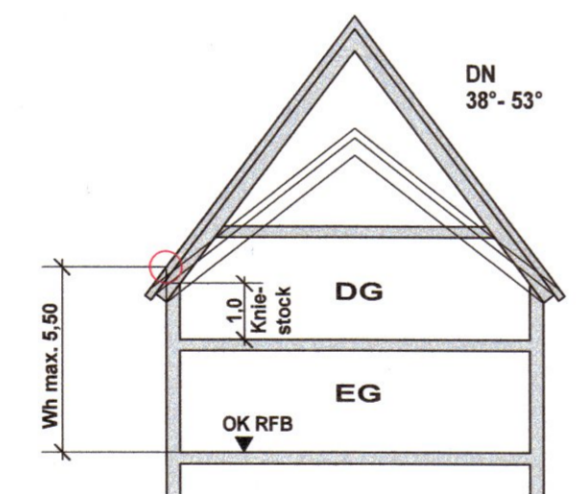


Festsetzungen durch Planzeichen

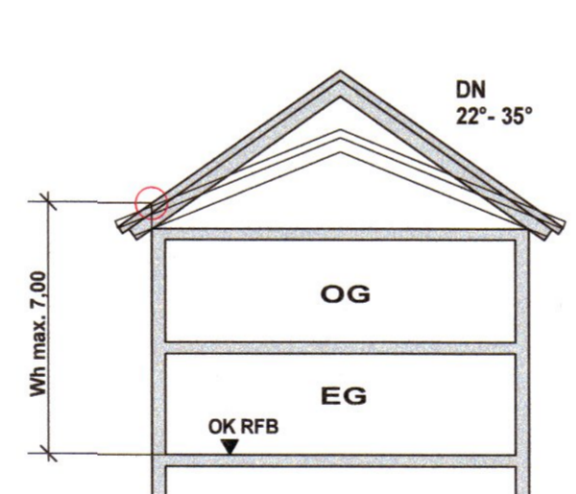
- Art der baulichen Nutzung**
- MD-W Dorfgebiet Wohnen gemäß § 5 BauNVO
Es sind nur Nutzungen zulässig, die das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung**
- II / D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - SD, WD Satteldach, Walmdach zulässig
 - 38° - 53° zulässige Dachneigung von - bis in Grad
 - Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen
 - Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Planzeichen für Hinweise**
- Maße in Meter
 - Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
 - Parzellennummer
 - Höhenschichtlinie
 - best. Obstbaum
 - Isolinie für 10% Geruchsimmisionsprognose gem. Gutachten IB Koch v. 10.10.2024
 - Isolinie für 15% Geruchsimmisionsprognose gem. Gutachten IB Koch v. 10.10.2024

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A M 1 : 200



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

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B M 1 : 200

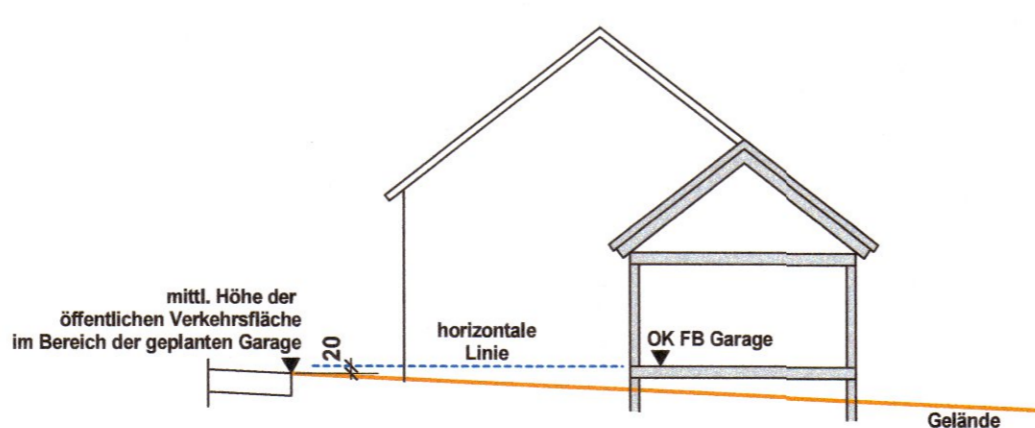


	B	II
MD-W	0,4	0,8
o ED	SD/WD 22° - 35°	
WH	max. 7,00 m	

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



Festsetzungen durch Text – Dorsbrunn Fl. Nr. 20

- Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet MD-W gemäß § 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Als Grundflächenzahl wird 0,4 und als Geschossflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.
 - Zulässig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.
 - Sollte sich aufgrund des bestehenden Geländes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulässig.
 - Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 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.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit Abständen zur Verkehrsflächen nach Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld errichtet werden.
 - Für die Anzahl der Garagen- und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.
 - Die Oberkante Fußboden (OK FB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche im Bereich Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Garage liegen.
Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit o. a. Höhenbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
 - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A:
 - Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 53°
 - eine Wandhöhe bis maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut sowie
 - 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 22° - 35°
 - eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut
 - Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.
 - Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit Dachneigungen von 0° - 53° zulässig.
 - Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.
 - Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwergs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.
- Flächenbefestigung**
 - Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Spilt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.
- Grüngestaltung**
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.
- Entwässerung**
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
 - Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrennGW) einzuleiten.
 - Wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, soll das getrennt erfasste Niederschlagswasser unter Beachtung der technischen Regeln in den Walkerszeller Bach abgeleitet werden. Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an die Niederschlagswasserabfuhr anzuschließen.
 - Aufgrund der Hanglage können bei Starkregenereignissen Abflüsse auf Grundstücke und Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird empfohlen, durch konstruktive Maßnahmen (z. B. erhöhter Rohfußboden gegenüber GOK, Stufen vor Türöffnungen) Schäden durch wild abfließendes Wasser zu vermeiden.
- Immissionsschutz**
 - Lärmschutz bei Luftwärmepumpen**
Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BImSchG 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 Geräuschemissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden 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/limm/download.php?file=https://www.landkreis-wug.de/data/ik_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf).
- Landwirtschaftliche Emissionen**
An die Wohnbaufläche grenzen aktive landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit den damit verbundenen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, auch während landwirtschaftlicher Saisonarbeit und zu Nachtzeiten, ist zu ermöglichen. Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen und Betrieben können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruch- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bauverbern im MD-W in ortsüblichem Maße zu dulden sind.
- Artenschutzrechtliche Belange**
 - Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichteten Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
 - Vermeidung großer Glasfronten (bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängige Glasfronten). Vermeidung frei stehender Glasflächen (z. B. gläserne Balkonbrüstungen). Sichtbarmachung großer Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen. Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsicht durch Gebäude) oder sonstiger Risikoelemente
- Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB**
Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes des ZV zur Wasserversorgung der Pfaffenberggruppe. Die gültige Schutzgebietsverordnung liegt als Anlage 2 bei. Zusätzlich wird festgesetzt:
Eine Bebauung ist nur unter Beachtung der Auflagen der Schutzgebietsverordnung zulässig. Gründungen oder sonstige Bodeneingriffe dürfen nicht tiefer als bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand reichen.
Es dürfen keine auslaugbaren Stoffe oder RC-Materialien in oder auf den Boden eingebracht werden. Das Errichten von Erdwärmesonden, Brunnen oder sonstigen Bohrungen ist nicht zulässig.

Hinweise

Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat Pleinfeld hat in der Sitzung vom 15.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ im Ortsteil Dorsbrunn beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2025 ortsüblich bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ in der Fassung vom 15.05.2025 hat in der Zeit vom 08.06.2025 bis 03.07.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ in der Fassung vom 15.05.2025 hat in der Zeit vom 18.06.2025 bis 13.07.2025 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2025 bis 08.09.2025 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ in der Fassung vom 24.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2025 bis 02.08.2025 beteiligt.
- Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ in der Fassung vom 13.11.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Pleinfeld, den 14.11.2025
Stefan Frühwald, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Pleinfeld, den 17.11.2025
Stefan Frühwald, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ wurde am 17.11.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Dorsbrunn Fl. Nr. 20“ ist damit in Kraft getreten.
Pleinfeld, den 17.11.2025
Stefan Frühwald, 1. Bürgermeister

Luftbild Ortsteil Dorsbrunn Auszug aus dem BayernAtlas



Markt Pleinfeld



Bebauungsplan Dorsbrunn Fl. Nr. 20

Aufgestellt: Pleinfeld, 15.05.2025
Ergänzt: Pleinfeld, 24.07.2025
Ergänzt: Pleinfeld, 13.11.2025



VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4, 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602