

## Öffentliche Bekanntmachung

### **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "An der St 2222" in Ramsberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Bekanntgabe der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

#### **1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

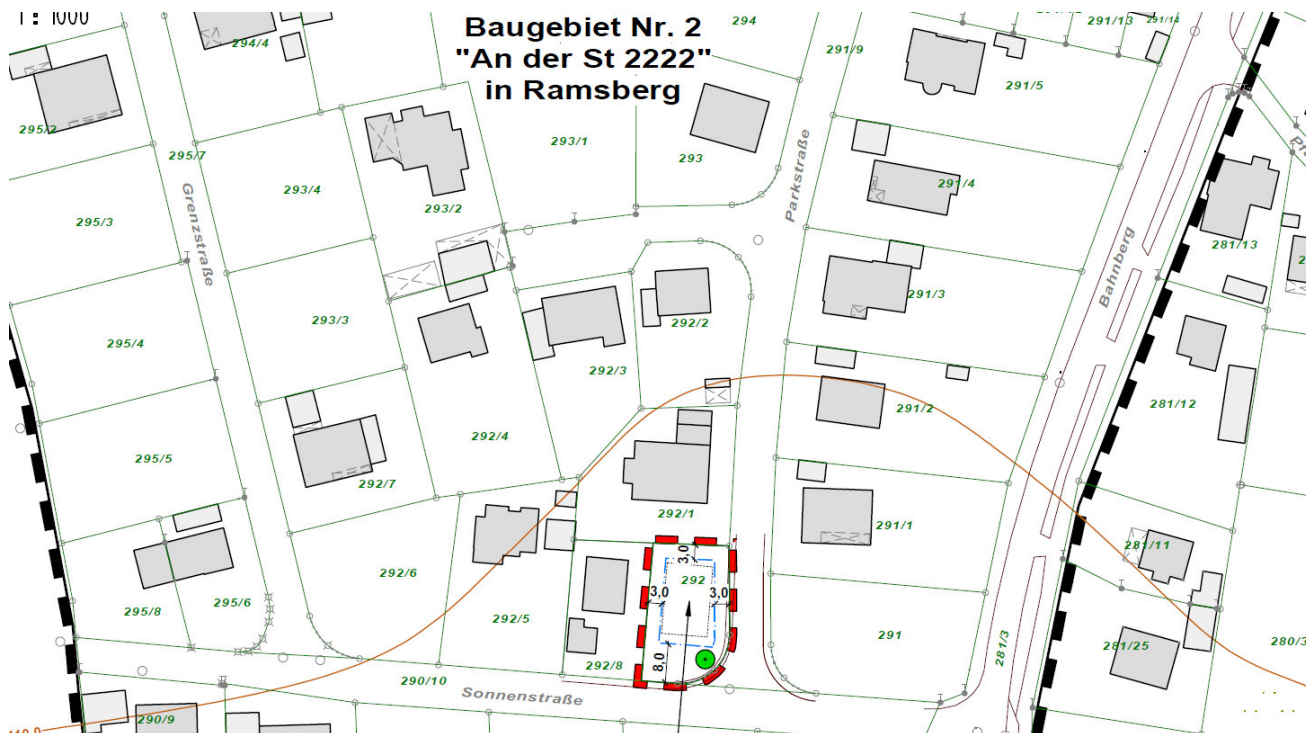
Der Marktgemeinderat Pleinfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.05.2022 die 3. Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 „ST2222“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) beschlossen und den Entwurf der 3. Änderung in der öffentlichen Sitzung am 21.07.2022 gebilligt.

Bei der 3. Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 „ST2222“ wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewandt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### **Geltungsbereich**

Der Bereich der 3. Änderung des Baugebiets „An der St 2222 im Ortsteil Ramsberg“ umfasst die Flur Nrn. 292, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee. Das Baugebiet „An der St 2222“ liegt am südlichen Ortsrand von Ramsberg nördlich der Bahnlinie Nördlingen Pleinfeld. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung, im Westen schließen forstliche Nutzflächen an das Baugebiet an. Der westliche Bereich des Baugebietes wurde im Rahmen einer 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Für die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Bauparzelle (Fl. Nr. 292/1) wurde im Rahmen einer 2. Änderung der ursprüngliche Bebauungsplan geändert. Der restliche Bereich verbleibt unverändert als reines Wohngebiet WR wie im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Der Änderungsbereich liegt zentral im bisherigen Geltungsbereich.

Der geplante Änderungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan (ohne Maßstab) ersichtlich:



## Ziele der Planung

Die geänderten Festsetzungen dienen der städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung von Bauflächen zur Schonung der natürlichen Ressourcen. Eine Beeinträchtigung des Orts-Landschaftsbildes ist durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

## 2. Bekanntmachung des Zeitraumes der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen öffentlichen Auslegung

Es wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes nebst der Begründung in der Zeit

**vom 10.10.2022 bis zum 15.11.2022 (einschließlich)**

im Rathaus des Marktes Pleinfeld, Marktplatz 11, 91785 Pleinfeld, im 1. Stock Zimmer 1.6 für jedermann zur Einsichtnahme während der allgemeinen Dienststunden ausliegt. Weiterhin gibt es die Möglichkeit, im Internet über den Link

**[www.pleinfeld.de/oeffentlicheauslegungen/](http://www.pleinfeld.de/oeffentlicheauslegungen/)**

die ausgelegten Entwürfe online anzusehen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben oder zur Niederschrift gegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Pleinfeld, 22.07.2022

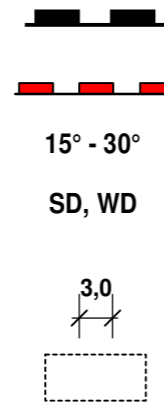
Stefan Frühwald  
Erster Bürgermeister

**Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich**

- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0,35** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- o** offene Bauweise
- E** Baugrenze
- E** nur Einzelhaus zulässig

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 des Bebauungsplans Nr. 2 "An der St 2222"
- Änderungsbereich
- Dachneigung von - bis
- Satteldach, Walmdach zulässig
- Planzeichen für Hinweise
- Maße in Meter
- Gebäudevorschlag



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

**Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1-2 sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Zulässig ist 1 Vollgeschoss.
  - 2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus 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 Einzelhäuser zulässig.
  - 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten. Die Errichtung von Garagen und deren Nebenräume ist gem. Art. 6 (9) BayBO auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig.

**4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

- 4.1 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carpools) ist kein Stauraum erforderlich.
- 4.2 Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

**5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**

- 5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° - 30°.
- 5.2 Die Wandhöhe darf, bezogen auf die mittlere hangseitige Geländehöhe, maximal 4.50 m betragen.
- 5.3 Garagen, Nebengebäude und Überdachungen sind mit Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.

**6. Flächenbefestigung**

- 6.1 Flächenbefestigungen auf der Bauparzelle sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

**7. Grünordnung**

- 7.1 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.

**8. Entwässerung**

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Gartenanlage 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.

**9. Lärmschutz bei Luftwärmepumpen**

- 9.1 Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

**10. Weitere Gültigkeit und Aufhebung von Festsetzungen**

- 10.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ 3. die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der St 2222“ in Ramsberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.

**Öffentliche Auslegung – Beteiligung Träger öffentlicher Belange**  
Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der St 2222“ in Ramsberg in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann. Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Satzungsbeschluss**  
Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der St 2222“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Pleinfeld, den \_\_\_\_\_

Siegel \_\_\_\_\_ Stefan Frühwald, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der St 2222“ in Ramsberg in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft. Pleinfeld, den \_\_\_\_\_

Siegel \_\_\_\_\_ Stefan Frühwald, 1. Bürgermeister

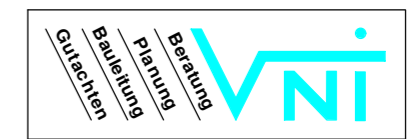


**Markt Pleinfeld**



**3. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 2 "An der St 2222"  
in Ramsberg  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

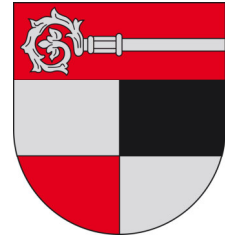
Aufgestellt: Pleinfeld, 21.07.2022



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602



# Markt Pleinfeld



## B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der St 2222“

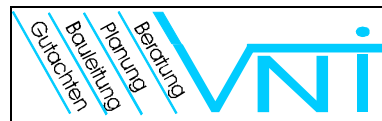
in Ramsberg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz , Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 21.07.2022



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

## 1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Fl. Nr. 292 Gem. Ramsberg liegt im Bereich des Bebauungsplanes „An der Staatsstraße“ im Ortsteil Ramsberg in einem reinen Wohngebiet WR. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport geplant. Da das ursprüngliche Grundstück geteilt wurde, können einige Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht eingehalten werden. Auch die Gestaltung des Gebäudes mit Walmdach mit granitgrauer Eindeckung soll angepasst werden.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 21.07.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der St 2222“ für den Bereich der Fl. Nr. 292 Gem. Ramsberg beschlossen. Aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

## 2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Der Ortsteil Ramsberg liegt ca. 5 km westlich des Kernortes an der Staatsstraße St 2222

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113) zuzuordnen. Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland“ und die „Rother Sandplatten“. Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden.

Durch den im Jahr 2000 eingeweihten Brombachsee wurden große Flächen des Gemeindegebietes geflutet. Auswirkungen der Seenbaumaßnahme sind die Verlagerung von Verkehrsströmen und strukturelle Änderungen des Raumes zum Erholungsgebiet. Maßgebliche Impulse sind hiervon in der Gastronomie, bei Beherbergungs-, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen entstanden.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az. 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Bereich der 3. Änderung des Baugebiets „An der St 2222 im Ortsteil Ramsberg“ umfasst die Flur Nrn. 292, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee.

Das Baugebiet „An der St 2222“ liegt am südlichen Ortsrand von Ramsberg nördlich der Bahnlinie Nördlingen Pleinfeld. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung, im Westen schließen forstliche Nutzflächen an das Baugebiet an.

Der westliche Bereich des Baugebietes wurde im Rahmen einer 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Für die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Bauparzelle (Fl. Nr. 292/1) wurde im Rahmen einer 2. Änderung der ursprüngliche Bebauungsplan geändert. Der restliche Bereich verbleibt unverändert als reines Wohngebiet WR wie im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Der Änderungsbereich liegt zentral im bisherigen Geltungsbereich.

Die geänderten Festsetzungen dienen der städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung von Bauflächen zur Schonung der natürlichen Ressourcen. Eine Beeinträchtigung des Orts-Landschaftsbildes ist durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

#### **4. Bauliche Nutzung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung erfolgt unverändert als Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich ist 1 Vollgeschoss zulässig.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

##### **4.3 Baugrenzen**

Im Änderungsbereich wurde eine neue Baugrenze festgesetzt.

##### **4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**

Die bisherigen Festsetzungen zu den Dachformen wurden um die Zulässigkeit eines Walmdaches erweitert. Für Hauptgebäude wurden Dachneigungen von 15° - 30°, für Nebengebäude von 0° - 30° festgesetzt.

#### **5. Erschließung**

Die Erschließung des gesamten Baugebietes wurde bereits einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse hergestellt.

#### **6. Immissionen**

Es bestehen keine Immissionsschutzauflagen im rechtswirksamen Bebauungsplan.

#### **7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster. Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

**8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

- 8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen oder das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.