Festsetzungen durch Planzeichen f¿r den nderungsbereich

Art der baulichen Nutzung

WR — **Reines Wohngebiet gem. Ä 3 BauNVO**

MaÇ der baulichen Nutzung

I — **Zahl der Vollgeschosse**

0,35 — **Grundfl ª chenzahl als H º chstgrenze**

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o — **offene Bauweise**

Baugrenze

E — **nur Einzelhaus zul ª ssig**

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl ª chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von B ª umen ohne Standortbindung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des r ª umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 "An der St 2222"

** nderungsbereich**

15Á- 30Á — **Dachneigung von - bis**

SD, WD — **Satteldach, Walmdach zul ª ssig**

3,0 — **MaÇe in Meter**

Geb ª udevorschlag

Planzeichen f¿r Hinweise

Nutzungsschablone

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

Festsetzungen durch Text f¿r den nderungsbereich

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gem ª Ç Ä 3 Baunutzungsverordnung.
Die ausnahmsweise zul ª ssigen Nutzungen gem. Ä 3 Abs. 3 Nr. 1-2 sind nicht zul ª ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Zul ª ssig ist 1 Vollgeschoss.

2.2 Die Zahl der maximal zul ª ssigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus 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 Einzelh º user zul ª ssig.

3.3 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksfl ª chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten ¿berbaubaren Grundst¿cksfl ª chen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bez¿glich Abstandfl ª chen einzuhalten. Die Errichtung von Garagen und deren Nebenr ª ume ist gem. Art. 6 (9) BayBO auch auÇerhalb der festgelegten Baugrenze zul ª ssig.

4. Garagen, Stellpl ª tze und Zufahrten

4.1 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.

4.2 Bei einer Wohneinheit / Geb ª ude sind 2 Pkw-Stellpl ª tze bzw. 2 Garagenpl ª tze, je weiterer Wohneinheit / Geb ª ude 1 zus ª tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.
F¿r andere Nutzungen sind Stellpl ª tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Geb ª ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgeb ª ude sind zul ª ssig Satteld ª cher und Walmd ª cher mit einer Dachneigung zwischen 15Á- 30Á

5.2 Die Wandh º he darf, bezogen auf die mittlere hangseitige Gel ª ndeh º he, maximal 4.50 m betragen.

5.3 Garagen, Nebengeb ª ude und ¦ berdachungen sind mit Dachneigungen von 0Á- 30Ázul ª ssig.

6. Fl ª chenbefestigung

6.1 Fl ª chenbefestigungen auf der Bauparzelle 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 zugelassen.

7. Gr¿nordnung

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.

8. Entw ª sserung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bew ª sserung der Gartenanlage verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen kann an die º ffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m¦ je 100 m¦ angeschlossener Fl ª che wird empfohlen.

9. L ª rmschutz bei Luftw ª rmepumpen

9.1 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-, Schlafr 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 Schallleistungspegel 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 Ò34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-W ª rmepumpen, die den Schallleistungspegel 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 Nachbarschaftñ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabst ª nde zwischen W ª rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abh ª ngigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

10. Weitere G¿ltigkeit und Aufhebung von Festsetzungen

10.1 Der urspr¿ngliche Bebauungsplan wird im nderungsbereich aufgehoben und durch diese 3. nderung des Bebauungsplans ersetzt. Die nderung tritt mit der Bekanntmachung gem ª Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom _____ 3. die nderung des Bebauungsplans Nr. 2 ÄAn der St 2222ñin Ramsberg im beschleunigten Verfahren nach Ä 13a BauGB beschlossen.

Der nderungsbeschluss wurde am _____ orts¿blich bekanntgegeben.

¥ ffentliche Auslegung ï Beteiligung Tr ª ger º ffentlicher Belange

Der Entwurf zur 3. nderung des Bebauungsplans Nr. 2 ÄAn der St 2222ñin Ramsberg in 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.

Erneute º ffentliche Auslegung ï erneute Beteiligung Tr ª ger º ffentlicher Belange

Der Entwurf zur 3. nderung des Bebauungsplans Nr. 2 ÄAn der St 2222ñin Ramsberg in der Fassung vom 26.01.2023 wurde mit der Begr¿ndung gem ª Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ erneut 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 erneute Anh º rung der Tr ª ger º ffentlicher Belange gem ª Ç Ä 4 a Abs. 3 BauGB durchgef¿hrt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Entwurf zur 3. nderung des Bebauungsplans Nr. 2 ÄAn der St 2222ñin 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 3. nderung des Bebauungsplans Nr. 2 ÄAn der St 2222ñin Ramsberg in der Fassung vom _____ in Kraft.

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

Markt Pleinfeld

3. nderung
Bebauungsplan Nr. 2 "An der St 2222"
in Ramsberg
im beschleunigten Verfahren nach Ä 13 a BauGB

Aufgestellt: Pleinfeld, 21.07.2022
Erg ª nzt: Pleinfeld, 15.12.2022
Erg ª nzt: Pleinfeld, 26.01.2023

Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 info@vni-net.de