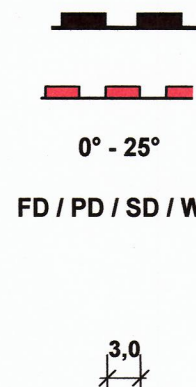


**Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich**

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 und § 4 BauNVO
- II** Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (0,8)** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
- o** offene Bauweise
- E** Baugrenze
- nur Einzelhäuser 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 "Am Einsiedel"
- Änderungsbereich
- Dachneigung von - bis
- Flachdach, Pultdach, Satteldach oder Walmdach zulässig

**Planzeichen für Hinweise**

Maße in Meter

**Nutzungsschablone**

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

**Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

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 (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.2 Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit pro 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 Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 0° - 25°.

5.2 Die Wandhöhe darf, bezogen auf die mittlere hangseitige Geländehöhe, maximal 6,00 m betragen.

5.3 Der Dachüberstand darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortgang und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

5.4 Nebengebäude und Überdachungen sind mit Dachneigungen von 0° - 25° zulässig.

**6. Flächenbefestigung**

6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen 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. Eine Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen liegt der Begründung als Anlage bei.

**8. Entwässerung**

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen 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. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen**

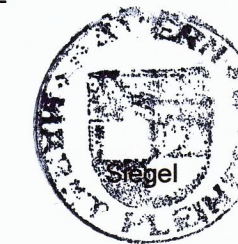
9.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Verfahrensvermerke**

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom 09.03.2017 2. die Änderung des Bebauungsplans „Am Einsiedel“ in Pleinfeld beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 01.05.2017 ortsüblich bekanntgegeben.

Pleinfeld, den 18.09.2017



Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Einsiedel“ in der Fassung vom 01.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 14.07.2017 bis 17.08.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.2017 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. Pleinfeld, den 18.09.2017



Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Einsiedel“ in der Fassung vom 14.09.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pleinfeld, den 18.09.2017

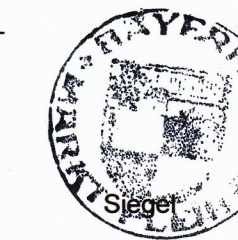
Ausgefertigt  
Pleinfeld, den 18.09.2017



Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Einsiedel“ in der Fassung vom 14.09.2017 in Kraft.

Pleinfeld, den 04.10.2017



Markus Dirsch, 1. Bürgermeister

**Markt Pleinfeld**



**2. Änderung  
Bebauungsplan "Am Einsiedel"**

Aufgestellt: Pleinfeld, 01.06.2017  
Stand: Pleinfeld, 14.09.2017



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

