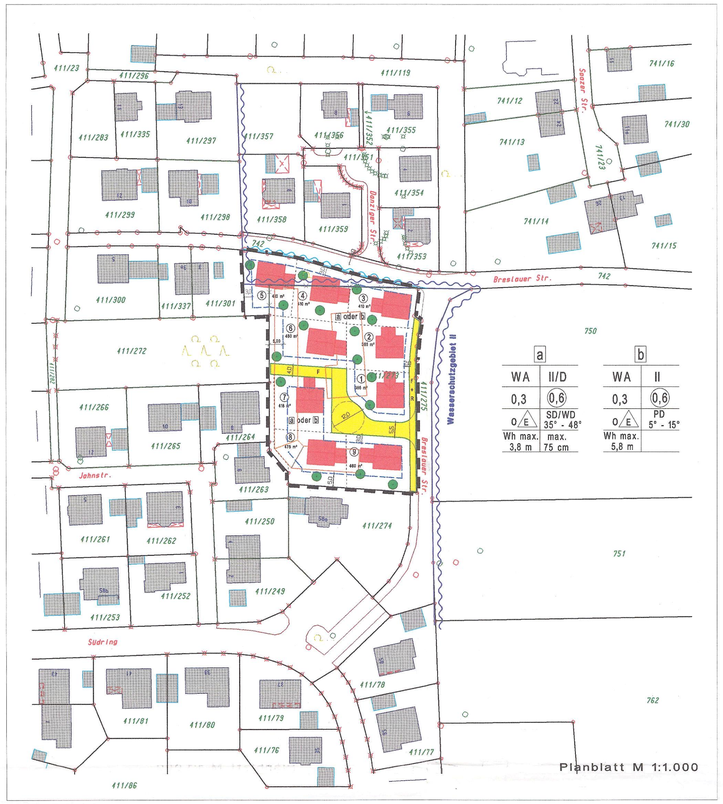


Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II/D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon eines im Dachgeschoss
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
(0,6)	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
Wh. max. 3,80m	Wandhöhe max. 3,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

O	Offene Bauweise
	Baugrenze
E	Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsfläche
F	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

●	Anpflanzung von Bäumen (ohne Standortbestimmung)

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
SD/WD	nur Satteldach oder Walmdach zulässig
PD	nur Pultdach zulässig
0° - 25°	Dachneigung von - bis

Planzeichen für Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	aufzulösende Grundstücksgrenze
	zukünftige Grundstücksgrenzen
5,0	Maße in Metern
411/252	Flurnummer
8	Parzellennummer
	abzubrechende Gebäude
	Wasserschutzgebiet
	beantragte Änderung Wasserschutzgebiet

Nutzungsschablone

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

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoß im Erdgeschoß und ein Geschoß im Dachgeschoß und in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoß im Erdgeschoß und ein Geschoß im Obergeschoß.

2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

3. Bauweise

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

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 Abstandsflächen einzuhalten. Die Errichtung von, nach BayBO Art. 7 (4) zulässigen Garagen und deren Nebenräume ist mit Ausnahme straßenseitig der Breslauer Straße auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig.

4. Garagen und Nebengebäude

4.1 Grenzgebäude dürfen nicht als Terrasse genutzt werden.

4.2 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw - Stellplätze bzw. Garagenplätze, je weiterer angefangener Wohneinheit / Gebäude sind 1 Pkw - Stellplatz bzw. 1 Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten.

5.2 Für Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a beidseitig gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° und in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° - 15° vorgeschrieben. Turmartige, über die Dachfläche ragende Anbauten sind nicht zulässig.
Der Dachüberstand darf in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.
*

5.3 Stehende und liegende Gauben sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a mit insgesamt maximal der halben Fassadenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgauben muß der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m betragen. Sattel- und Spitzgauben dürfen eine max. Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,0 m eingehalten wird. Stehende und liegende Gauben sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b nicht zulässig

5.4 Dacheindeckungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a mit Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton herzustellen. Dacheindeckungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b aus Blechen zulässig. Dacheindeckungen sind blendfrei in den Farben Rot, Braun oder Schwarz bzw. deren Mischfarben bzw. bei Blechen in der Farbe des Materials herzustellen. Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig.

5.5 Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen, zu verputzen. Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen, Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten, sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig. Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.

5.6 Kniestöcke sind nur in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a bis maximal 75 cm Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren, zulässig.

5.7 Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.

5.8 Die Wandhöhe darf, gemessen zwischen dem mittleren Niveau der an die Bauparzelle angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Verschnitt zwischen der Sparrenunterkante (Dachkonstruktion) und der Außenseite der Außenwand
- in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a maximal 3,8 m und
- in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b traufseitig maximal 5,8 m

nicht überschreiten.

5.9 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Die Gesamthöhe von straßenseitigen Einfriedungen darf höchstens 1,20 m betragen. Zaunsockel und Mauern sind nicht zulässig.

6.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendraht mit maximal 1,30 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.

7. Flächenbefestigung

7.1 Flächenbefestigungen sind auf 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche zu beschränken.

7.2 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Natursteine- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert oder in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Versickerungen und Zisternen kann an die öffentliche, im Mischsystem betriebene Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

9. Grünordnung

9.1 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. Das Anlegen von Hecken zur Grundstücksabgrenzung wird gestattet. Hierbei ist darauf zu achten, daß nur standortgerechte Pflanzen und Gehölze zum Einsatz kommen. Nadelgehölze sind für Hecken und Pflanzungen unzulässig. Die Beachtung der als Anlage beigefügten Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen wird empfohlen.

10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Verlegung von Leitungen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

* Sofern aus Gründen des konstruktiven Holzschutzes erforderlich, ist bei Holzbauten ein Dachüberstand von 100 cm am Ortgang und Traufe zugelassen

Verfahrensvermerke

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom 01. Juni 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet "Alter Bauhof" in Pleinfeld beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23. März 2007 ortsüblich bekanntgegeben.

Pleinfeld, den 11. Juli 2007

Siegel

Miehling, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Baugebiet "Alter Bauhof" in der Fassung vom 30. März 2007 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Mai 2007 bis einschließlich 02. April 2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23. März 2007 ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jedermann 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.

Peinfeld, den 11. Juli 2007

Siegel

Miehling, 1. Bürgermeister

Der Markt Pleinfeld hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 24. Mai 2007 den Bebauungsplan Baugebiet "Alter Bauhof" in Pleinfeld in der Fassung vom 21. Mai 2007 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pleinfeld, den 11. Juli 2007

Siegel

Miehling, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 25. Mai 2007 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Baugebiet "Alter Bauhof" in Pleinfeld in der Fassung vom 21. Mai 2007 in Kraft.

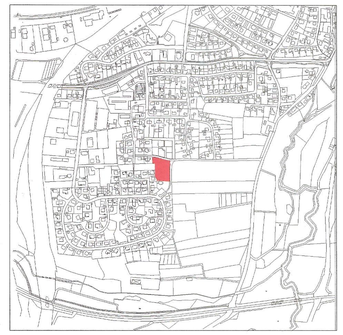
Pleinfeld, den 11. Juli 2007

Siegel

Miehling, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan M 1:10.000

Geltungsbereich



BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS BAUGEBIET "ALTER BAUHOF"

Markt Pleinfeld

Pleinfeld, den 21.05.2007

Gutachten Bauleitplanung Tragwerksplanung Bauberatung
VNI
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144-94602