

# 1. Änderung Bebauungsplan Ginsterweg

## Teil „ B „ Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Reines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind 2 Vollgeschosse, davon ein Geschöß im Erdgeschoß und ein Geschöß im Dachgeschoß. Soweit sich aus der festgesetzten Wandhöhe, dem bestehenden Gelände bzw. der festgesetzten Gründungsebene ein weiteres Vollgeschöß im Untergeschoß ergibt, ist dieses zusätzlich zulässig.
- 2.2 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus, bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> 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 oder Doppelhäuser 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.

### 4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Garagen und Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Dachneigung zusammengebauter Garagen ist aufeinander abzustimmen.
- 4.3 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.
- 4.4 Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenstellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

### 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten
- 5.2 Für Haupt-, Nebengebäude und Garagen sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° vorgeschrieben.  
Krüppelwalme und turmartige über die Dachfläche ragende Anbauten sind nicht zulässig.  
Der Dachüberstand darf bezogen auf den Hauptbaukörper am Ortgang höchstens 20 cm und an der Traufe höchstens 35 cm betragen. Konstruktionsbedingte größere Dachüberstände können, soweit die Grundzüge der Gestaltung nicht verändert werden zugelassen werden.
- 5.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Stehende und liegende Gauben sind mit insgesamt maximal der halben Fassadenlänge zulässig. Der Abstand von 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  $\frac{1}{3}$  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.
- 5.4 Dacheindeckungen sind mit roten Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton herzustellen.

- 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 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 Bauliche Eingriffe (Kanäle, Gründungssohlen der Gebäude etc.) dürfen eine Höhenlage von 389,50 m ü. NN nicht unterschreiten. Soweit in besonders begründeten Einzelfällen diese Höhenlage zwingend unterschritten werden muß, so ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt der Einzelnachweis zu erbringen, daß ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten, zu erwartenden Grundwasserstand sicher gewahrt bleibt. Tiefengründungen, Ausschachtungen oder Bohrungen (z. B. Bohrpfähle, Schachtbrunnen, Bohrbrunnen) sind generell unzulässig. Als Höhenbezug dient der als Festpunkt eingetragene Schachtdeckel in der Wendepalte westlich des Baugebietes mit einer Höhe von 394,28 m ü. NN (siehe Planeintrag).
- 5.9 Die Wandhöhe darf maximal 3,8 m über dem mittleren Niveau der an die Bauparzelle angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 5.10 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.
- 5.11 Die Höhenangleichung der Bauparzellen zu den Grundstücken Fl. Nr. 734; 1294; 1295; 1296 ist nur in Form von Böschungen mit einer Neigung von 1 : 2 oder flacher zulässig.

## 6. Einfriedungen

- 6.1 Zäune sind zur öffentlichen Verkehrsfläche als Holzzaun mit senkrechter Brett- oder Lattenschalung in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Die Zaunoberkante ist geradlinig auszuführen. Die Gesamthöhe des Zaunes muß größer als 90 cm sein und darf höchstens 1,2 m betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 6.2 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendraht mit maximal 1,3 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.

## 7. Flächenbefestigung

- 7.1 Flächenbefestigungen der nicht überbauten Flächen der Bauparzellen sind auf 20% der verbleibenden Grundstücksfläche zu beschränken.
- 7.2 Flächenbefestigungen die nicht durch Kfz genutzt werden, sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge ) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind hier nicht zugelassen.
- 7.3 Durch Kfz benutzte Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

## 8. Entwässerung

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser kann über belebte Bodenzonen versickert oder in ausreichend dimensionierten wasserdichten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen.
- 8.2 Sämtliche anfallenden Abwässer sind soweit nicht nach 8.1 genutzt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

## 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 sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume 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 beigefügt Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen wird empfohlen.

## 10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gewässerschutz

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine oberirdische Verlegung von Leitungen der Stromversorgung und Leitungen für Telekommunikationsanlagen nicht zulässig.
- 10.2 Das Baugebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. Hausanschlüsse sind mittels Kontrollschächten an die öffentliche Abwasserkanalisation anzuschließen. Die Verlegung unzugänglicher Grundleitungen unter den Gebäuden ist unzulässig. Die Hausanschlüsse, wie auch die öffentlichen Abwasserkanäle, sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, unter Beachtung der besonderen Anforderungen bei Trinkwasserschutzgebieten (DIN 1986, Teil 1 bis 4, ATV A 139 Nr. 6), zu planen, durch Fachfirmen herzustellen und zu betreiben.  
Vor Inbetriebnahme sowie danach wiederkehrend alle 5 Jahre, sind sowohl die erdverlegten Hausanschlüsse, wie auch die öffentlichen Kanäle mittels Druckprüfung auf Dichtheit zu kontrollieren (vgl. § 3 Ziff. 4.7 der Schutzgebietsverordnung). Die Prüfberichte sind dem Markt Pleinfeld sowie dem Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen unaufgefordert vorzulegen. Festgestellte Schäden und Leckagen sind umgehend und fachgerecht zu beseitigen.  
Alle Hausanschlüsse sind im Vollzug der Entwässerungssatzung (EWS) bei offener Baugrube durch den Markt Pleinfeld oder dessen Beauftragten abzunehmen. Dazu ist u. a. auch ein Bestandsplan über die Leitungsführung und der Nachweis über die erfolgreiche Dichtheitsprüfung vorzulegen.  
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe - ausgenommen haushaltsübliche Kleingebinde an Reinigungsmitteln, Lacke etc. - ist verboten. Gebäudeheizungen mittels Öl sind somit unzulässig.  
Es gilt ein Verbot der Überdüngung von Hausgärten und der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln.  
Alle sonstigen Einschränkungen, Auflagen und Verbote gemäß der Schutzgebietsverordnung sind zwingend einzuhalten.

## 11. Grundstücksteilung

- 11.1 Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung des Markt Pleinfeld zulässig.

**Pleinfeld** 18. März 2007



**Feil**  
1. Bürgermeister