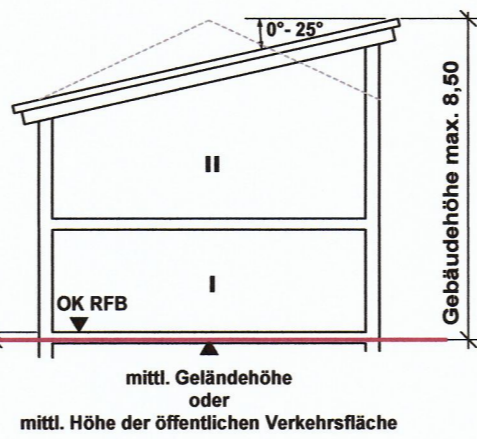
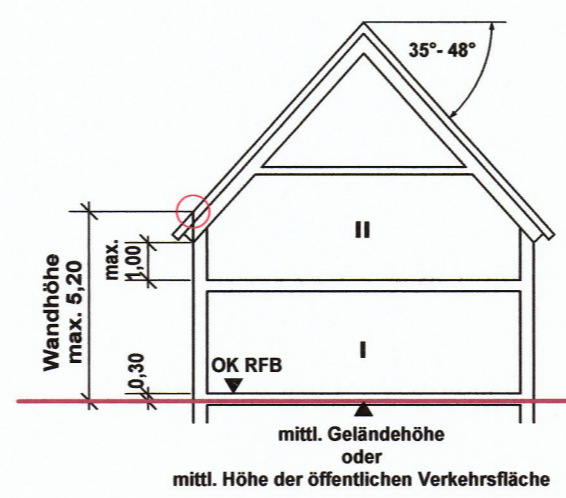


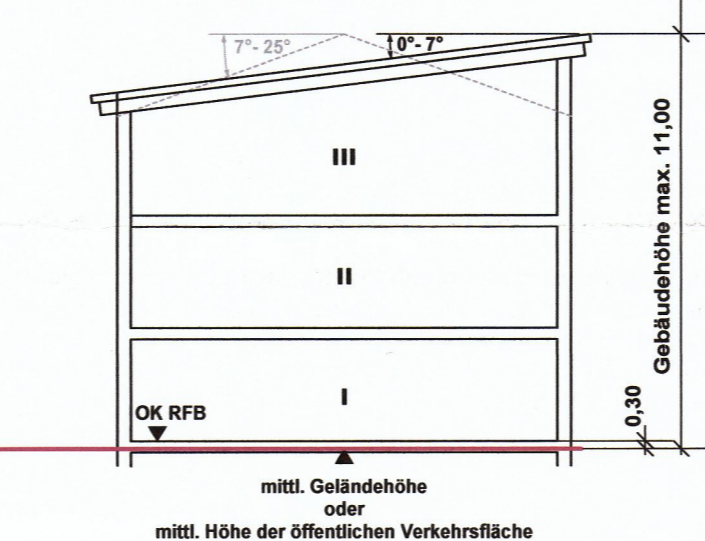
Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200

Nutzungsschablone a



WA	
SD, WD 35°-48°	II
FD, PD, SD, WD 0°-25°	0,4
o	△

Nutzungsschablone b



WA	
PD, FD 0°-7°	III
SD, WD 7°-25°	0,4
o	△

Schema Nutzungsschablone

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

Ergänzung Immissionsschutz

9.6 An der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist eine ergänzende aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Verankerung des bestehenden Erdwalls um ca. 100 m nach Süden und eine sich anschließende Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 85 m anzubringen. Die örtliche Lage der Maßnahmen und deren anzustrebende Wall- und Wandhöhe ist im Planblatt eingetragen. Die bauliche Ausführung der Wand ist aus Wandelementen vorzunehmen, die eine Luftschalldämmung von $D_{L,w} = 28$ dB nach ZTV - Lsw 06, Gruppe B 3 gewährleisten.

9.7 Mit der Ausführung der ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen muss vor dem Beginn der Bautätigkeiten auf den Parzellen Nr. 15 bis 20 begonnen werden.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Bauunzuverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind
 • 2 Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a] oder
 • 3 Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b]
 • je Parzelle maximal 6 Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgelegt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a] und Einzelhäuser in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b] 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 in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a]
 • Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° und einer Wandhöhe von maximal 5,20 m sowie einem Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren oder
 • Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° und einer Gebäudehöhe von maximal 8,50 m, oder den
 Festsetzungen der Nutzungsschablone [b]
 • Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° und einer Gebäudehöhe von maximal 11,00 m oder
 • Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 7° und 25° und einer Gebäudehöhe von maximal 11,00 m.

5.2 Gemäß den Schemaschnitten darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 30 cm über der mittleren Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5.3 Der Dachüberstand darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortsgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

5.4 Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.

5.5 Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.

5.6 Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone [a] als Schleppl-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausföhrung als Einzeigebäude muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

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. Grüngestaltung

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 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. Immissionsschutz

9.1 Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2239A in der Fassung vom 30.09.2016 liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei.

9.2 Im Planblatt zum Bebauungsplan ist die Fläche mit einer Dreieckslinie gekennzeichnet, in der Außenlärmpegel durch den Straßenverkehr von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden.

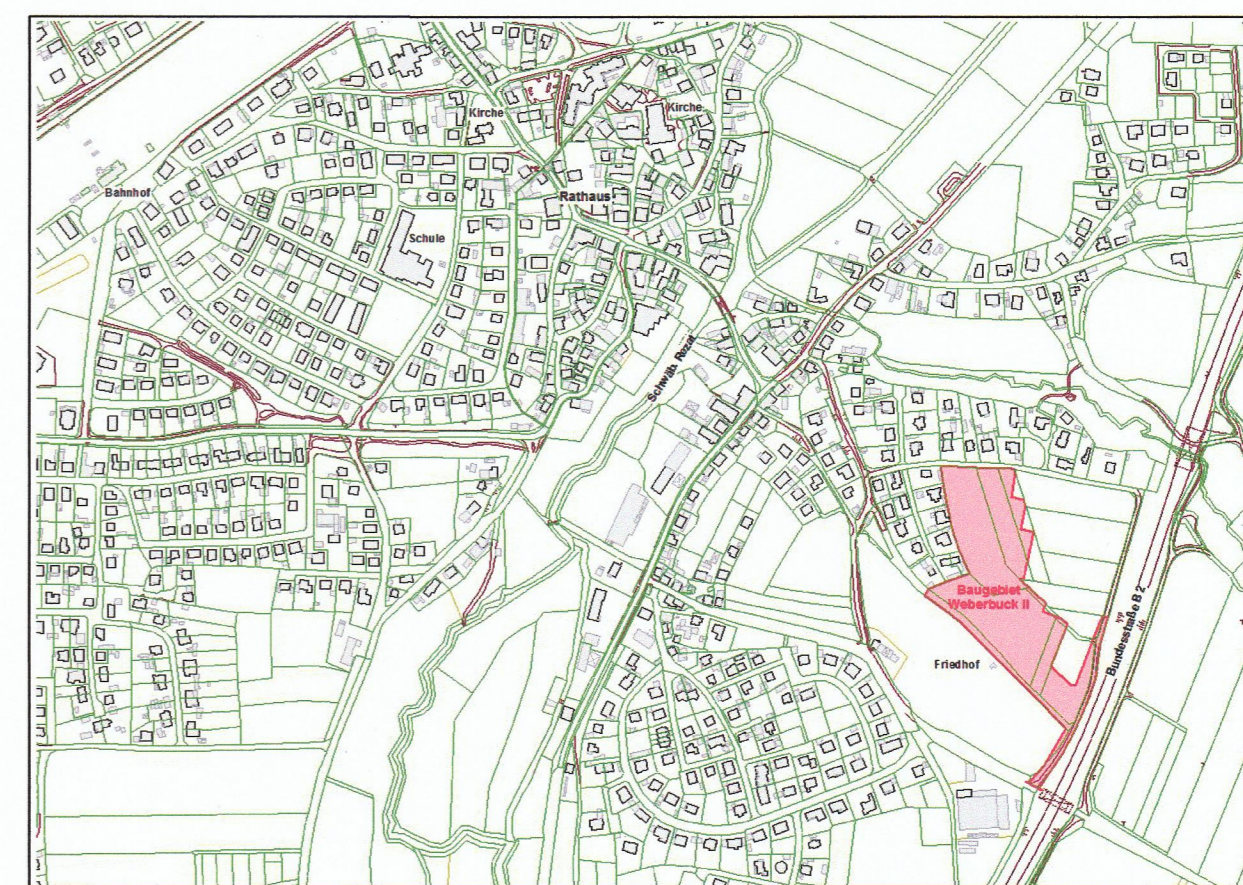
9.3 Für die lärmzugewandten Gebäudfassaden der Wohngebäude auf den Parzellen Nr. 15 bis 20 ist bei der späteren Anordnung von schutzbedürftigen Nachträumen (Schlaf- u. Kinderzimmer) - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts eingehalten werden, oder die künftigen schutzbedürftigen Nachträume (Schlaf- u. Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass zumindest diese durch Fenster in der lärmabgewandten Fassade belüftet werden können an denen die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Alternativ sind zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Grundsätzlich sollten jedoch Nachträume künftig nur an lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden.

9.4 Für die im Planblatt mit Dreieckslinie gekennzeichnete Fläche, in der an den Gebäudfassaden Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind künftig zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden umzusetzen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109-1, Abs. 7.05/1 zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719 erfolgen.

9.5 Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Bauunterlagen, auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren, vorzulegen.

Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat Pleinfeld hat in der Sitzung vom 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in Pleinfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.05.2016 ortsüblich bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 07.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 20.05.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 07.04.2016 hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 17.06.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 06.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2017 bis 08.05.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Weberbuck II“ in der Fassung vom 06.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2016 bis 13.01.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.06.2017 den Bebauungsplan „Weberbuck II“ in der Fassung vom 01.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Pleinfeld, den 14.06.2017
 Markus Dirsch, 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt Pleinfeld, den 14.06.2017
 Markus Dirsch, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weberbuck II“ wurde am 03.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Weberbuck II“ ist damit in Kraft getreten. Pleinfeld, den 03.07.2017
 Markus Dirsch, 1. Bürgermeister



Markt Pleinfeld

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet Weberbuck II

Aufgestellt: Pleinfeld, 07.04.2016
 Ergänzt: Pleinfeld, 06.10.2016
 Ergänzt: Pleinfeld, 01.06.2017

Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
 Nordring 4 | 91786 Pleinfeld
 Tel. 09144-94600 | Fax 09144-94602