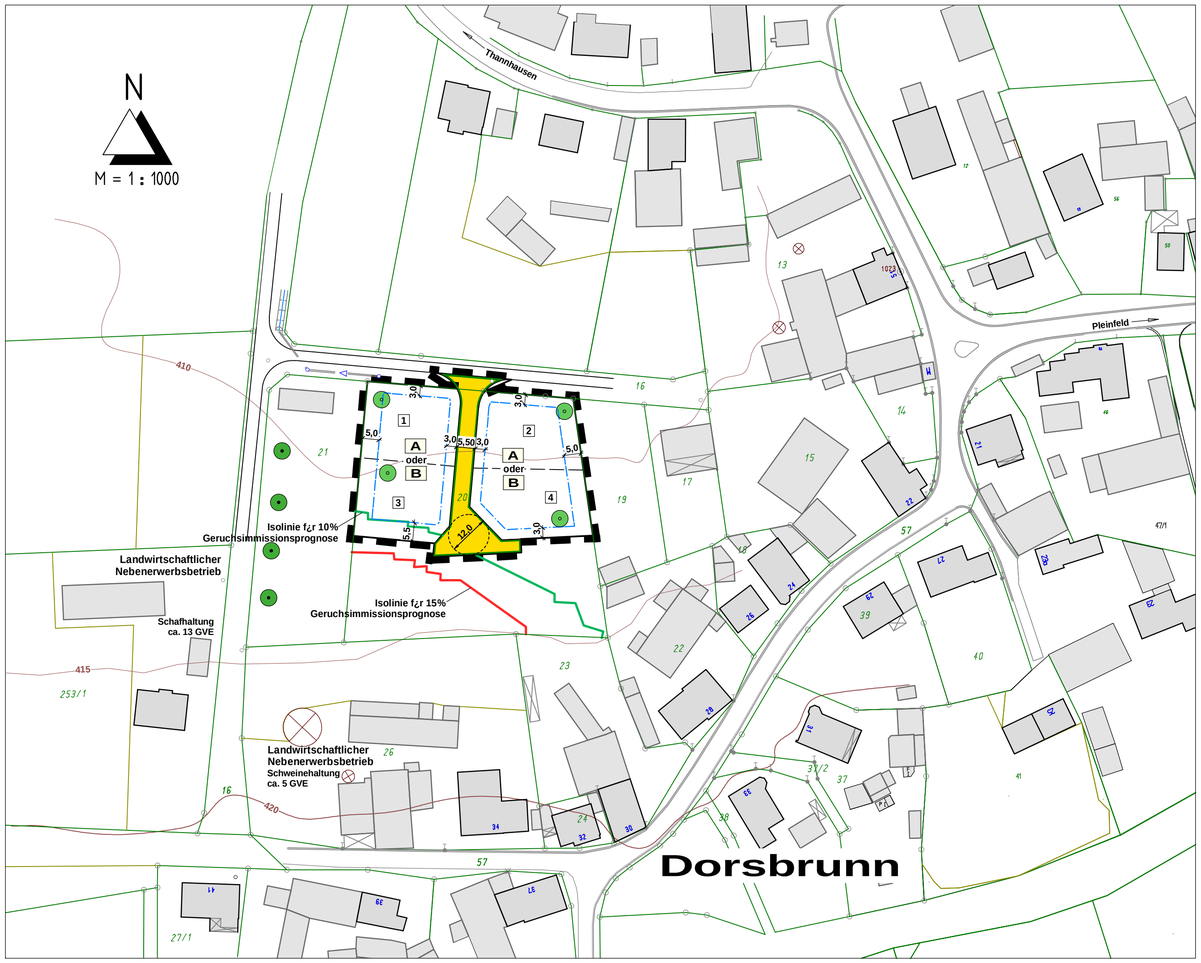


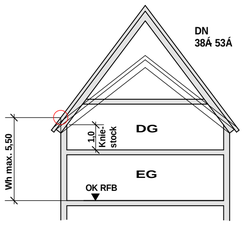
Festsetzungen durch Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
MD-W	Dorfgebiet Wohnen gemª ÇÄ5 BauNVO Es sind nur Nutzungen zulª ssig, die das sonstige Wohnen nicht wesentlich stº ren.
	MaÇ der baulichen Nutzung
II / D	Zahl der Vollgeschosse als Hº chstgrenze davon eines im Dachgeschoss
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflª chenzahl (GRZ) als Hº chstgrenze
(0,8)	Geschossflª chenzahl (GFZ) als Hº chstgrenze
	Bauweisen, Baugrenzen
o	offene Bauweise
SD, WD	Satteldach, Walmdach zulª ssig
38Á 53Á	zulª ssige Dachneigung von - bis in Grad
	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhª user zulª ssig
	Verkehrsflª chen
	StraÇenverkehrsflª che mit StraÇenbegrenzungslinie
	Planungen, Nutzungsregelungen und Flª chen f¿r MaÇnachem zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privanten Flª chen
	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des rª umlichen Geltungsbereichs

Planzeichen f¿r Hinweise

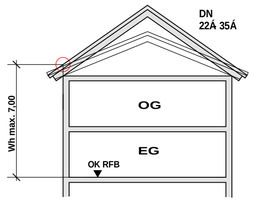
3,0	MaÇe in Meter
	Parzellierungsvorschlag / mº gliche Grundst¿cksgrenze
1	Parzellennummer
420	Hº henschichtlinie
	best. Obstbaum
	Isolinie f¿r 10 % Geruchsimmissionsprognose gem. Gutachten IB Koch v. 10.10.2024
	Isolinie f¿r 15 % Geruchtsimmissionsprognose gem. Gutachten IB Koch v. 10.10.2024

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A M 1 : 200



A	
MD-W	II / D
0,4	(0,8)
o ED	SD/WD 38Á 53Á
WH max. 5,50 m	Kniestock max. 1,00m

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B M 1 : 200

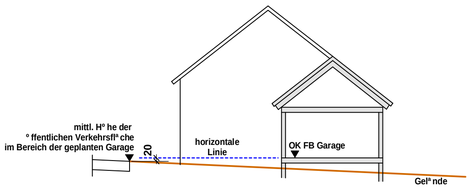


B	
MD-W	II
0,4	(0,8)
o ED	SD/WD 22Á 35Á
WH max. 7,00 m	

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflª chenzahl (GRZ)	GeschoÇflª chenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhº he	max. Kniestockhº he

Schemaschnitt f¿r talseitig der ErschlieÇungsstraÇe gelegene Garagen M 1 : 200



Festsetzungen durch Text ï Dorsbrunn Fl. Nr. 20

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD-W gemª ÇÄ5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zulª ssigen Nutzungen zulª ssig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulª ssig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stº ren.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Als Grundflª chenzahl wird 0,4 und als Geschossflª chenzahl wird 0,8 festgesetzt.

2.2 Zulª ssig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.

2.3 Sollte sich aufgrund des bestehenden Gelª ndes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulª ssig.

2.4 Die Zahl der maximal zulª ssigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaushª lfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m| Wohnflª che zªhlen 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 Einzel- und Doppelhª user zulª ssig.

3.3 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksflª chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflª chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellplª tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenrª ume sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulª ssig.

4.2 Garagen und ¿berdachte Stellplª tze mit straÇenseitiger Zufahrt d¿rfen nur mit Abstª nden zur Verkehrsflª chen nach Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld errichtet werden.

4.3 F¿r die Anzahl der Garagen- und Stellplª tze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.

4.3 Die Oberkante FuÇboden (OK FB) Garage darf
hº chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gelª ndehº he im Bereich Garage oder
hº chstens 20 cm ¿ber der mittleren Fahrbahnhº he der º ffentlichen Verkehrsflª che im Bereich Garage liegen.

F¿r Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflª chen eines Gebª udes sowie ohne Abstandsflª chen errichtet werden, wird das f¿r die zulª ssige Wandhº he maÇgebliche Gelª nde als horizontale Linie mit o.a. Hº henbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

5. Gestaltung der Gebª ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgebª ude sind zulª ssig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38Á- 53Á
¶ eine Wandhº he bis maximal 5,50 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut sowie
¶ Kniestock bis maximal 1,00 m Hº he, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren.

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 22Á- 35Á
¶ eine Wandhº he bis maximal 7,00 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut

5.2 Die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf hº chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gelª ndehº he bzw. ¿ber der mittleren Hº he der º ffentlichen Verkehrsflª che im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Garagen, Nebengebª ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit Dachneigungen von 0Á- 53Ázulª ssig.

5.4 Bei Doppelhª usern ist das Profil der zweiten Haushª lfte an das Profil der ersten Haushª lfte anzupassen.

5.5 Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlª nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulª ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebª udes liegt.

6. Flª chenbefestigung

6.1 Flª chenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Belª ge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminº se Befestigungen und Betonflª chen sind nicht zulª ssig.

7. Gr¿ngestaltung

7.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksflª chen sind, soweit sie nicht gª rtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begr¿nen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begr¿ndung als Anlage bei.

8. Entwª sserung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhª ltnisse dies ermº glichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewª sserung der Hausgª rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m| je 100 m| angeschlossener Flª che wird empfohlen.

8.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist gemª Ç den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) einzuleiten.

8.3 Wenn eine Versickerung aufgrund ung¿nstiger Untergrundverhª ltnisse nachweislich nicht mº glich ist, soll das getrennt erfasste Niederschlagswasser unter Beachtung der technischen Regeln in den Walkerszeller Bach abgeleitet werden. Der Zisternen¿berlauf ist ebenfalls an die Niederschlagswasserableitung anzuschlieÇen.

8.4 Aufgrund der Hanglage kº nnen bei Starkregenereignissen Abfl¿sse auf Grundst¿cke und Gebª ude nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird empfohlen, durch konstruktive MaÇnahmen (z. B. erhº hter RohfuÇboden gegen¿ber GOK, Stufen vor T¿º ffnungen) Schª den durch wild abflieÇendes Wasser zu vermeiden.

9. Immissionsschutz

9.1 Lª rmschutz bei Luftwª rmepumpen
Der Betreiber einer Luftwª rmepumpe (sowie Kraft-Wª rme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des Ä 22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schª dliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Gerª uschen oder Ersch¿tterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heiÇt, dass das Gerª t dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. AuÇerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schª dliche Umwelteinwirkungen auf ein MindestmaÇ beschrª nkt werden.

Die Beurteilung der Gerª uschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lª rm (TA Lª rm). F¿r die Wahl des Gerª tes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden f¿r die Verbesserung des Schutzes gegen Lª rm beim Betrieb von stationª ren Gerª ten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung f¿r Luftwª rmepumpen) verwiesen
(https://www.landkreis-wug.de/timm/download.php?file=https://www.landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf).

9.2 Landwirtschaftliche Emissionen
An die Wohnbauflª che grenzen aktive landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Nutzflª chen an. Eine ordnungsgemª Çe landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit den damit verbundenen Lª rm-, Geruchs- und Staubimmissionen, auch wª hrend landwirtschaftlicher Saisonarbeit und zu Nachtzeiten, ist zu ermº glichen.
Von den umliegenden landwirtschaftlichen genutzten Flª chen und Betrieben kª nnen auch bei ordnungsgemª Çer Bewirtschaftung Lª rm-, Geruch- und Stauemissionen ausgehen, die von den Bauwerbern im MD-W in ortsº blichen MaÇe zu dulden sind.

10. Artenschutzrechtliche Belange

10.1 Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch StraÇen- und Objektbeleuchtung sind vollstª ndig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. K¿nstliche Lichtquellen sollen kein kaltweiÇes Licht unter 540nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhº hter Anteil von langen Wellenlª ngen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

10.2 Zum Vogelschutz werden folgende MaÇnahmen festgesetzt:
Vermeidung groÇer Glasfronten (bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgª ngige Glasfronten).
Vermeidung frei stehender Glasflª chen (z.B. glª serne Balkonbr¿stungen.
Sichtbarmachung groÇer Glasflª chen mit geeigneten MaÇnahmen.
Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsicht durch Gebª ude) oder sonstiger Risikoelemente

11. Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB
Der Geltungsbereich liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes des ZV zur Wasserversorgung der Pfaffenberggruppe. Die g¿ltige Schutzgebietsverordnung liegt als Anlage 2 bei.
Zusª tzlich wird festgesetzt:
Eine Bebauung ist nur unter Beachtung der Auflagen der Schutzgebietsverordnung zulª ssig.
Gr¿ndungen oder sonstige Bodeneingriffe d¿rfen nicht tiefer als bis zum hº chsten zu erwartenden Grundwasserstand reichen.
Es d¿rfen keine auslaugbaren Stoffe oder RC-Materialien in oder auf den Boden eingebracht werden.
Das Errichten von Erdwª rmesonden, Brunnen oder sonstigen Bohrungen ist nicht zulª ssig.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Pleinfeld hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñim Ortsteil Dorsbrunn beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ orts¿blich bekanntgegeben.

2. Die fr¿hzeitige ¥ ffentlichkeitsbeteiligung gemª Ç Ä 3 Abs. 1 BauGB mit º ffentlicher Darlegung und Anhº rung f¿r den Vorentwurf zum Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Behº rden und sonstiger Trª ger º ffentlicher Belange gemª Ç Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf zum Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gemª Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ º ffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ wurden die Behº rden und sonstigen Trª ger º ffentliche Belange gemª Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñin der Fassung vom _____ gemª Ç Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Pleinfeld, den _____

_____
Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Pleinfeld, den _____

_____
Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñwurde am _____ gemª Ç Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsº blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ÄDorsbrunn Fl. Nr. 20ñist damit in Kraft getreten.
Pleinfeld, den _____

_____
Stefan Fr¿hwald, 1. B¿rgermeister (Siegel)

Luftbild Ortsteil Dorsbrunn
Auszug aus dem BayernAtlas

Markt Pleinfeld

Bebauungsplan Dorsbrunn Fl. Nr. 20

Aufgestellt: Pleinfeld, 15.05.2025
Ergª nzt: Pleinfeld, 24.07.2025

VNI Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4, 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602