



Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II / D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED Baugrenze

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

1/2 öffentliche Grünfläche

SP Spielplatz

Verkehrsflächen

SV Straßenverkehrsfläche

SV Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

SV Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

+ Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

+ zu erhaltender Baum

+ zu erhaltende Hecke

Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Änderungsbereich

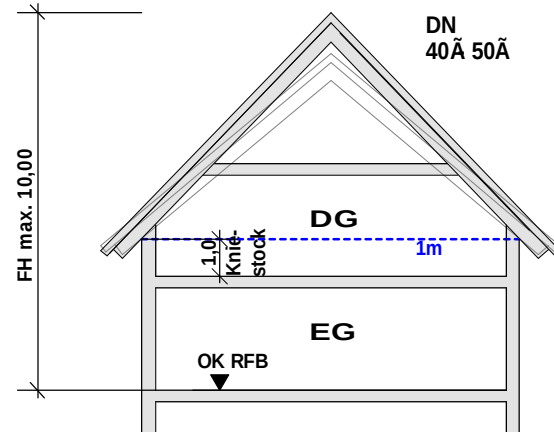
Planzeichen für Hinweise

3,0 Maße in Meter

4898 Flurstücksnummer

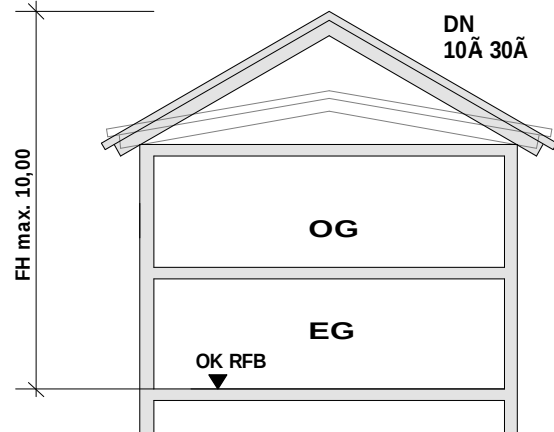
--- bestehende Gebäude

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A M 1 : 200



A	
WA	II / D
0,4	0,8
ED	SD 40Ä 50Ä
FH max. 10,0 m	Kniestock max. 1,0 m

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B M 1 : 200

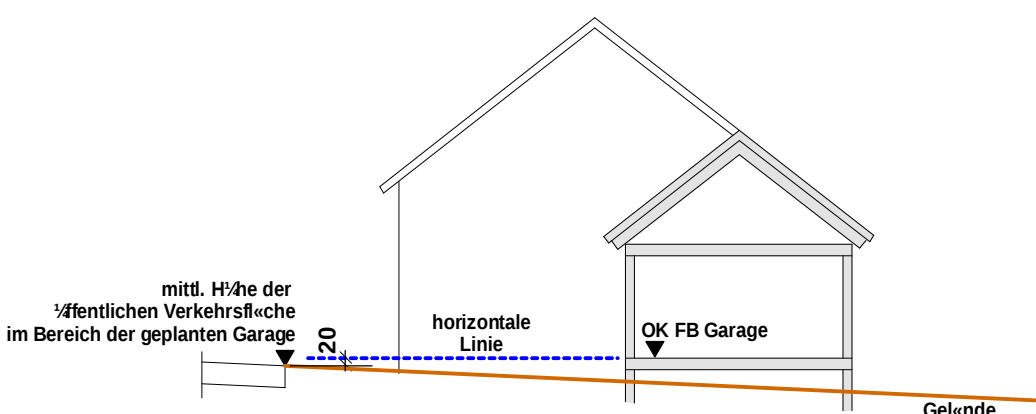


B	
WA	II
0,4	0,8
ED	SD/WD 10Ä 30Ä
FH max. 10,0 m	

Nutzungsschablone

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

Schemaschnitt für teilweise Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO (BauNVO). Die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgesetzt.
- 2.2 2,2 Zulässig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.
- 2.3 Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit Abständen zur Verkehrsfläche nach Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld errichtet werden.
- 4.3 Für die Anzahl der Garagen- und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.
- 4.3 Die Oberkante Fußboden (OK FB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Garage liegen.
- Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit o.ä. Höhenbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
- Satteldach mit einer Dachneigung von 40Ä- 50Ä
 - eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m ab OK Rohfußboden EG sowie
 - einem Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren
- Festsetzungen der Nutzungsschablone B
- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 10Ä- 30Ä
 - eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m ab OK Rohfußboden EG.
- 5.2 Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.
- 5.2 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind mit Sattel-, Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung von 0Ä- 48Ä zulässig.
- 5.3 Dachgauben sind in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.
- 5.4 Zwerchgiebel sind mit einer Breite bis maximal 50 % der Fassadenlänge und einer Firstlinie des Zwerchs unter der Firstlinie des Hauptdachs zulässig.
- 5.5 Dacheindeckungen sind nur in ziegelrot, rotbraun und anthrazit zulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen.
- 6.2 Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,10 m festgelegt. Maschendrahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht eingezäunt werden.

7. Flächenbefestigung

- 7.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Split- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

8. Grünstattung

- 8.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
- 8.2 Je Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

9. Entwässerung

- 9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Oberflächenwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

10. Schallschutz

- 10.1 Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des §22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) verwiesen (https://www.landkreis-wug.de/timm/download.php?file=https://www.landkreis-wug.de/data/k_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf).

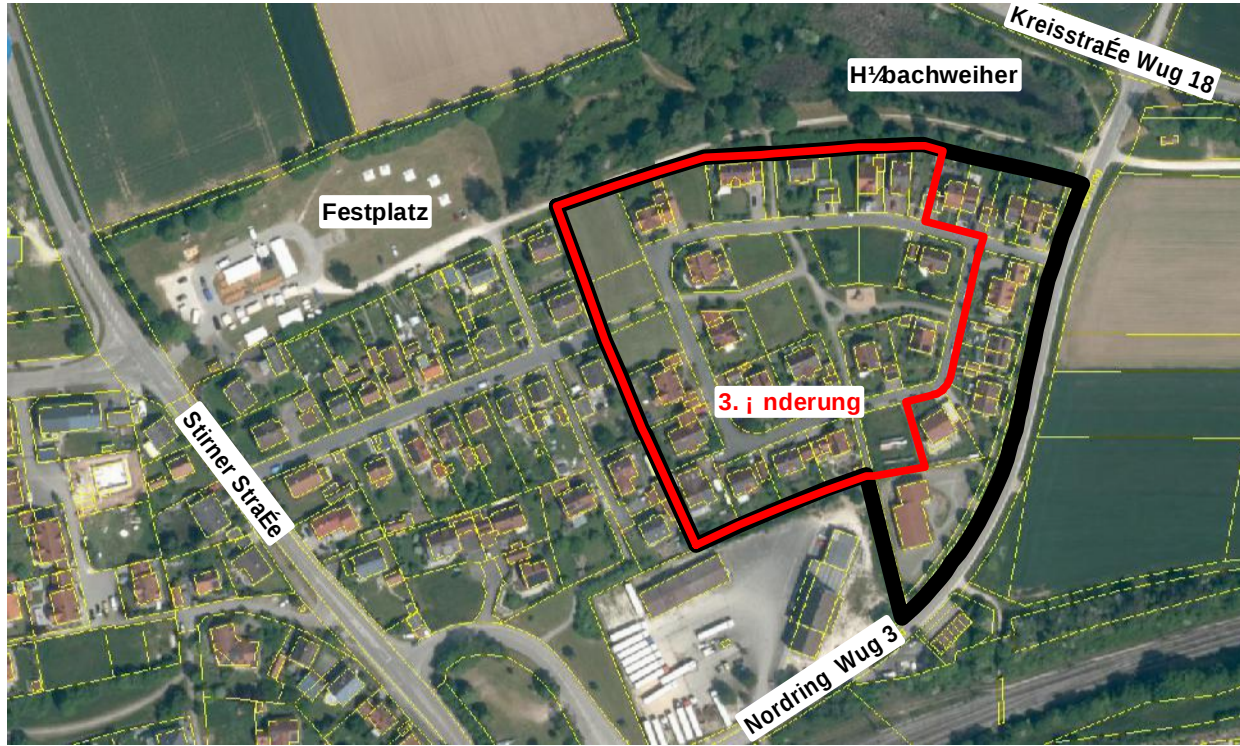
11. Weitere Gältigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

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

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Pleinfeld hat in der Sitzung vom _____ die 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher in Pleinfeld beschlossen.
- Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
6. Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher in der Fassung vom _____ gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Pleinfeld, den _____
- Stefan Fröhwald, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Ausgefertigt Pleinfeld, den _____
- Stefan Fröhwald, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher wurde am _____ gem. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Hühbachweiher ist damit in Kraft getreten.
- Pleinfeld, den _____
- Stefan Fröhwald, 1. Bürgermeister (Siegel)

Luftbild Markt Pleinfeld Bereich Baugebiet Hühbachweiher Auszug aus dem BayernAtlas



Markt Pleinfeld



Bebauungsplan Hühbachweiher 3. Änderung

Aufgestellt: Pleinfeld, 18.09.2025

VNI
VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4, 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602