



**Gemeinde Pfofeld**

**Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**

**Bebauungsplan Wohngebiet Neuherberg/ Hüh-  
nermühle  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB**

**Satzung – Textliche Festsetzungen**

**Vorentwurf vom 19.02.2020**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Pfofeld  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Willi Renner

Reutbergstraße 34  
91710 Gunzenhausen

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

*info@tb-markert.de*  
*www.tb-markert.de*

**Bearbeitung:** **Dipl.-Ing. Adrian Merdes**  
Stadtplaner ByAK  
**Nadja Skatula**  
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

aufgestellt: Nürnberg, 19.02.2020  
**TB | MARKERT**

**Datum: Vorentwurf vom 19.02.2020**

## **A Präambel**

Die Gemeinde Pfofeld erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den

## **Bebauungsplan**

### **„Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“**

auf der Gemarkung Thannhausen als Satzung.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

#### **§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

Bebauungsplan mit

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Pfofeld hat in der Sitzung vom 19.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Gemeinde Pfofeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Pfofeld, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

- 7) Ausgefertigt

Pföfeld, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pföfeld, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

---

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA nach § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

---

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 2.2. Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,25 m nicht überschreiten. Wandhöhe ist gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.3. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf eine Höhe von 11 m bezogen auf die Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO nicht überschreiten.

---

### 3. Überbaubare Fläche

- 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO (insbesondere auch Hauseingangsüberdachungen) sowie Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3,5 m, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 3.2. Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern ein Stauraum von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten wird.
  - 3.3. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
-

#### **4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

- 4.1. Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer und Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen und/oder Horizontalen gegeneinander verschoben angeordnet sind.
- 4.2. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassen-überdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
- 4.3. Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- 4.4. Dachaufbauten:
- 4.5. Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte.
- 4.6. Die Anzahl der Dachaufbauten je Wohngebäude wird auf drei beschränkt.
- 4.7. Die Gesamtbreite von Zwerchgiebeln und Dachgauben darf je Dachfläche eine Breite von 1/3 der darunterliegenden Breite der Fassade nicht überschreiten.
- 4.8. Dacheinschnitte dürfen einen Anteil von 50 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 4.9. Die Breite von Dachgauben darf 1,5 m nicht überschreiten.
- 4.10. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 4.11. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.
- 4.12. Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Braun-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer oder Glasdächer zulässig.

---

#### **5. Wasserhaushalt**

Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

## 6. Grünordnung

- 6.1. Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Freihaltezone ist als Rasen- oder Schotterrasenfläche auszubilden und von dem privaten Grundstückseigentümer zu pflegen. Von dieser Festsetzung sind diejenigen Bereiche ausgenommen, die als Zufahrt genutzt werden.
- 6.2. Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune zulässig, zur Straßenseite hin dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel über 10 cm Höhe sind nicht zulässig.
- 6.3. Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.
- 6.4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 8 Obstbäume, 1 Laubbaum sowie zwei Sträucher oder ein weiterer Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 6.5. Für das Anpflanzen von Gehölzen in den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig.

### 6.6. Artenliste

Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen,

Stammumfang 10-12 cm

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus domestica	Echte Zwetschge
Prunus avium	Süßkirsche

Zu verwendende Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## D HINWEISE

1. **Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).
3. **Straßenbegrenzung:** Der Geltungsbereich zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
4. **Stellplätze:** Für die erforderliche Anzahl und Ausgestaltung von Stellplätzen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfofeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES  
TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

---

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

---

aufgestellt:  
Nürnberg, 19.02.2020

**TBJMARKERT**

Dipl.-Ing. Adrian Merdes  
Stadtplaner ByAK