



Gemeinde Pfofeld

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

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

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

Satzung – Textliche Festsetzungen

Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2021

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, 11.11.2021
TB | MARKERT

Datum: Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2021

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 zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 15.11.2021 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 05.06.2020 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 19.02.2020 hat in der Zeit vom 12.06.2020 bis 10.07.2020 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 19.02.2020 hat in der Zeit vom 12.06.2020 bis 10.07.2020 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ in der Fassung vom 06.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2021 bis 23.09.2021 beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ in der Fassung vom 06.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2021 bis 23.09.2021 öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Gemeinde Pfofeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 den Bebauungsplan „Wohngebiet Neuherberg/Hühnermühle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2021 als Satzung beschlossen.

Pfofeld, den

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

- 7) Ausgefertigt

Pfufeld, 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.

Pfufeld, 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 Ausnahme zugelassen. 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 Terrassen, 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

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

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

Stammumfang 10-12 cm

<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne
<i>Prunus domestica</i>	Echte Zwetschge
<i>Prunus avium</i>	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.

-
5. **Wasserhaushalt:** Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der Lage zum kleinen Brombachsee ist mit flurnahem Grundwasser zu rechnen. Ebenfalls kann Schicht- oder Stauwasser angetroffen werden. Die Ableitung von Grund-, Schicht- oder Stauwasser über Drainagen in die kommunale Abwasseranlage ist nicht zulässig.
Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist hierfür eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG i. V. m. Art. 70 BayWG erforderlich.
Kellergeschosse sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern (z.B. wasserdichte Wanne).
Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.
6. **Altlasten:** Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zu benachrichtigen.
7. **Artenschutz:** Beim Abbruch der Gebäude sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Bei Hinweisen auf besonderes geschützte Arten oder deren Lebensstätten während der Planungs- oder Bauphase, ist die Untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.
Rodungs- und Schnittmaßnahmen sowie Baumfällungen sind stets außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte, um Gehölzzuwachs zu beseitigen oder die der Gesunderhaltung der Bäume dienen.
Befinden sich im Baum Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten (Spalten, Höhlen ect.) so sind diese ganzjährig geschützt. Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
8. **Wasserversorgung (Auszug Wasserabgabebesatzung WAS vom 25.02.2021):**
Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. §7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.
Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies der Pfofelder-Gruppe mitzuteilen. Ein schriftlicher Antrag auf teilweise Befreiung vom Benutzungszwang ist beim Zweckverband einzureichen.

9. **Unterirdische Versorgungsleitungen:** Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.
10. **Immissionen:** Dorftypische Immissionen von Betrieben und Tätigkeiten sind nicht auszuschließen und im dorfüblichen Maße hinzunehmen.
11. **Vorbeugende Brandschutz:** Für das geplante Baugebiet kann zudem eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundsatz (min. 48 m³/h) für Wohnbau-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Löschwassermengen die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenanzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss Feuerbeständige, hochfeuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen. Bei einer Bebauung, die über die genannten Vorgaben hinaus geht, ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen bzw. gesondert mit dem Zweckverband abzustimmen.
Bei der Brandbekämpfung durch die Feuerwehr mit einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist zwingend die Technische Regel DVGW W 405-B1 einzuhalten.

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

aufgestellt:
Nürnberg, 11.11.2021

TB|MARKERT

Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK