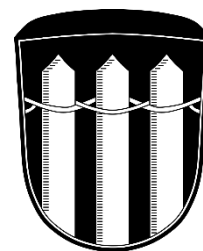


---

# GEMEINDE PFOFELD



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

---

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTE- GRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 34 „Zur Heide“ OT REHENBÜHL

### SATZUNG MIT BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Entwurf

Fassung vom 12.09.2023

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23091

Bearbeitung:  
CR

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pfofeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV), in den jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassungen, folgende

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“ der Gemeinde Pfofeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2023. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

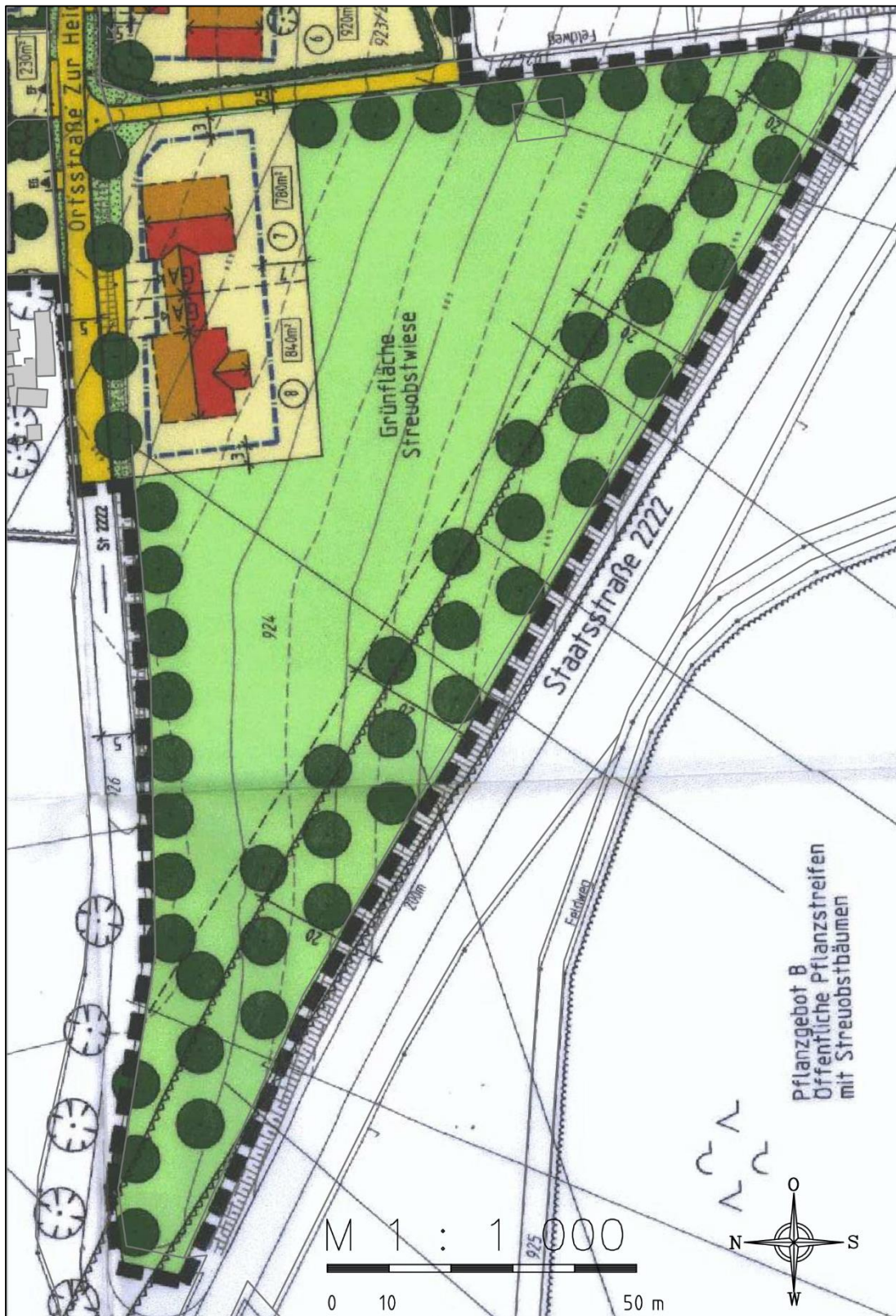
Die zeichnerischen und textlichen Änderungen im Rahmen der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zur Heide“ – 34. Ausfertigung in der Fassung vom 19.11.2001 beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.2001 sowie der 1. Änderung in der Fassung vom 01.10.2021 gelten unverändert weiter.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen
- C) Begründung

### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Zur Heide“.



2. Änderung in der Fassung vom 12.09.2023



## Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche



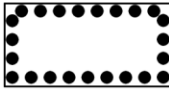
Baugrenze

Grünflächen



Private Grünflächen

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen







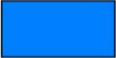




Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

## Hinweise durch Planzeichen

-----	Bauvorbotsszone Staatsstraße 2222 (20 m)
- - - - -	Baubeschränkungszone Staatsstraße 2222 (40 m)
	Sichtdreieck Staatsstraße 2222
	Mögliche Lage der Neupflanzungen (Obstbäume)
	Mögliche Lage der Neubaukörper
	Bestehende Flurstücksgrenze und Flurnummer
	Mögliche Lage Wasserflächen (Naturpool, Whirlpool, Kneippweg, Brunnen)
	Mögliche Lage Spielgelände, Schachbrett, Treffbereich, Grillplatz mit Hütte, Sauna, Liegebereich, Technikhaus
	Mögliche Lage naturnaher Wegeverbindung / Trampelpfad mit Naturerfahrungsraum
	Mögliche Lage von Wegeverbindungen mit wasserdurchlässigen Belägen
	Mögliche Lage eines Barfußweges

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **BAUWEISE UND ALLGEMEINES**

---

Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 BauNVO, insbesondere Diskotheken, sind nicht zugelassen.

- Es ist nur offene Bauweise mit Einzelhäusern zulässig.
- Die Bestimmungen der Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Form bezüglich der Abstandsflächen nach § 6 BayBO und Grenzgaragen sind anzuwenden.
- Die Wohngebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse (E+D) erreichen, wobei das 2. Vollgeschoss das Dachgeschoss darstellt.
- Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zulässig
- Kniestöcke bis max. 50 cm sind zugelassen. Sie werden als Schnittstelle der Innenseite der Dachsparren mit der Verlängerung der Außenmauerkante definiert. Unterer Bezugspunkt ist OK Rohdecke über dem EG.
- Zur vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan sind am Hauptbaukörper winkelartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Zwerchhäuser, Pergolen, Freisitze und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen. Die Hauptfirstrichtungen sind nicht zwingend festgesetzt. Turmartige Anbauten sind nicht zugelassen.
- Die Decke über dem Untergschoß der Wohngebäude darf im Mittel (ca. in Gebäudemitte) max. 1,00 m über dem gewachsenen, natürlichen talseitigen Gelände herausragen. OK Untergeschossdecke ist dabei OK fertiger Fußboden des EG.

### **GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE**

---

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die Garagen sind in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Garagen oder Stellplätzen abzustimmen. Dachneigung, Dachform, Höhe und Dachdeckung sind der zuerst errichteten Garage anzupassen.
- Die Errichtung von Nebengebäuden aus Wellblech oder ähnlicher Bauweise ist untersagt.
- Soweit die Baugrenzen 5,00 m unterschreiten, müssen die Garagen im Abstand von min. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie gebaut werden.
- Die Garagenstandorte und Grundstückszufahrten sind nicht zwingend festgesetzt.

- Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Pfofeld über die Herstellung und Ablösung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) in der jeweils aktuellen Fassung.
- Die Dachneigung der Garagendächer und Nebengebäude kann von der des Hauptgebäudes abweichen, muss jedoch mind. 20° betragen. Giebelseitig zusammengebaute Garagen müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
- Das für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe bergseitig erschlossener Grenzgaragen maßgebliche Gelände wird als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhe der Linie bestimmt sich nach dem Berührungspunkt der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Grenze, an der die Garage errichtet werden soll.

## GRÜNORDNUNG

### PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ALS NEUPFLANZUNG

#### Pflanzgebot D:

- Die Grünfläche auf Fl. Nr. 924 wird als private Grünfläche festgesetzt.
- Je angefangenen 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist ein Obstbaum gem. den unten aufgeführten Kriterien und Artenauswahl zu pflanzen.
- In der als Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzten Bereich sind die vorhandenen Gehölzvegetationen zu erhalten sowie eine Streuobstwiese mit folgenden Kriterien und Artenauswahl anzulegen:

<i>Bäume:</i>	<i>Fränk. Streuobstbaum wie Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss</i>
<i>Qualität:</i>	<i>Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm</i>
<i>Abstand zur St. 2222:</i>	<i>Bei Neupflanzungen mit Bäumen längs der Staatsstraße 2222 ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.</i>
<i>Unterwuchs:</i>	<i>Blühwiese in extensiver Pflege</i>

#### Weiterhin sind in dem oben genannten Bereich zulässig:

- Unversiegelte, naturnahe Wege / Trampelpfade
- Naturerfahrungsräume mit Sitzgelegenheiten (Bsp.: Bank, Liegestuhl)
- Obst- und Gemüsebeete
- In der privaten Grünfläche außerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung sind folgende Nutzungszwecke und Anlagen zulässig:
  - Technikhaus mit einer maximalen Fläche von 10 m<sup>2</sup>
  - Grillplatz und Haus einer Fläche von max. 120 m<sup>2</sup>
  - Poolanlagen (Naturpool, Whirlpool) mit einer Gesamtfläche von max. 50 m<sup>2</sup>
  - Sauna mit Liegebereich mit einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup>
- Spielgelände / Spielplatz (Bsp.: Schachbrett, Kommunikation, Spielfläche) mit einer Gesamtfläche von max. 120 m<sup>2</sup>
  - Brunnen
  - Kneippweg



- Barfußweg
  - Wege mit wasserdurchlässigen Belägen
  - Unversiegelte, naturnahe Wege / Trampelpfade
  - Obst- und Gemüsebeete
- 
- Die nicht von genannten Anlagen überplanten Flächen sind als naturnahe Blüh- und Streuobstwiese herzustellen und zu pflegen.

## INKRAFTTRETEN

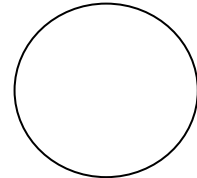
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“ in der Fassung 19.11.2001.

Gemeinde Pfofeld, ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel



## VERFAHRENSVERMERKE

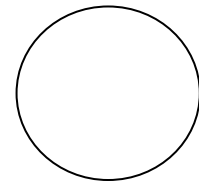
1. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... ..  
... wurde das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen mit Schreiben vom ... ..  
als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt. Weitere Stellen welche in  
das konkrete Bauleitplanverfahren abwägungserhebliche Belange einbringen könn-  
ten, werden durch die Planung nicht berührt.

3. Die Gemeinde Pfofeld hat mit Beschluss vom ... .. den Bebauungsplan gem.  
§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... .. als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pfofeld, ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel

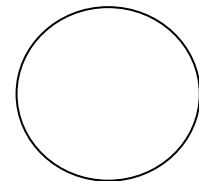


4. Ausgefertigt

Gemeinde Pfofeld, den ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel

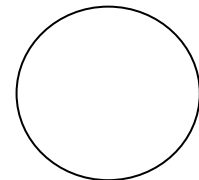


5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... .. gem. § 10 Abs. 3  
Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem  
Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit-  
gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs-  
plan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2  
sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Pfofeld, den ... ..

.....  
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel



## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS

---

Anlass der Planung ist der Wunsch der Gemeinde Pfofeld im Bereich der Flurnummern Fl.Nr. 924/5 und /6, Gemarkung Pfofeld, die Möglichkeit zu schaffen, Bauland für Wohnbebauung über den derzeit zulässigen Bestand hinaus zu schaffen.

Im Zuge der Reduzierung von Flächenverbrauch sollen daher die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) vergrößert werden und die Festsetzung bzgl. Stellplätzen an die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfofeld angepasst werden. Weiterhin soll durch die Bebauungsplanänderung eine attraktive Außenanlage mit Fokus auf Blüten- und Streuobstwiese geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Innenentwicklung die bereits heute für Bebauung vorgesehene Fläche neu geordnet und insgesamt städtebaulich sowie grünordnerisch aufgewertet werden. Hierdurch wird dem Bedarf der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

### 2. INHALT DER 2. ÄNDERUNG

---

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahre 2001.

Die Änderung beinhaltet vollständig die Flurstücke 924, 924/5, 924/7, 924/8 und 924/9.

Um das Vorhaben zu realisieren, ist eine Erweiterung der Baugrenze nach Süden erforderlich, sodass weitere Wohngebäude entstehen können. Um die bestehenden Gehölze im Bestand zu sichern und grünordnerische Festsetzungen an das Vorhaben anzupassen, wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche übernommen und Pflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Im Sinne der Anpassung an die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfofeld werden Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als zulässig festgesetzt und die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen werden Garagen und Carports nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Die Inhalte dieser Satzung gelten ausschließlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“. Weiterhin gelten auch für den Bereich der 2. Änderung alle nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“ unverändert weiter.