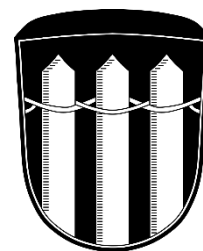

GEMEINDE PFOFELD



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTE- GRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 34

„Zur Heide“

OT REHENBÜHL

SATZUNG MIT BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 13.12.2023

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
I-net: 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 13.12.2023. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

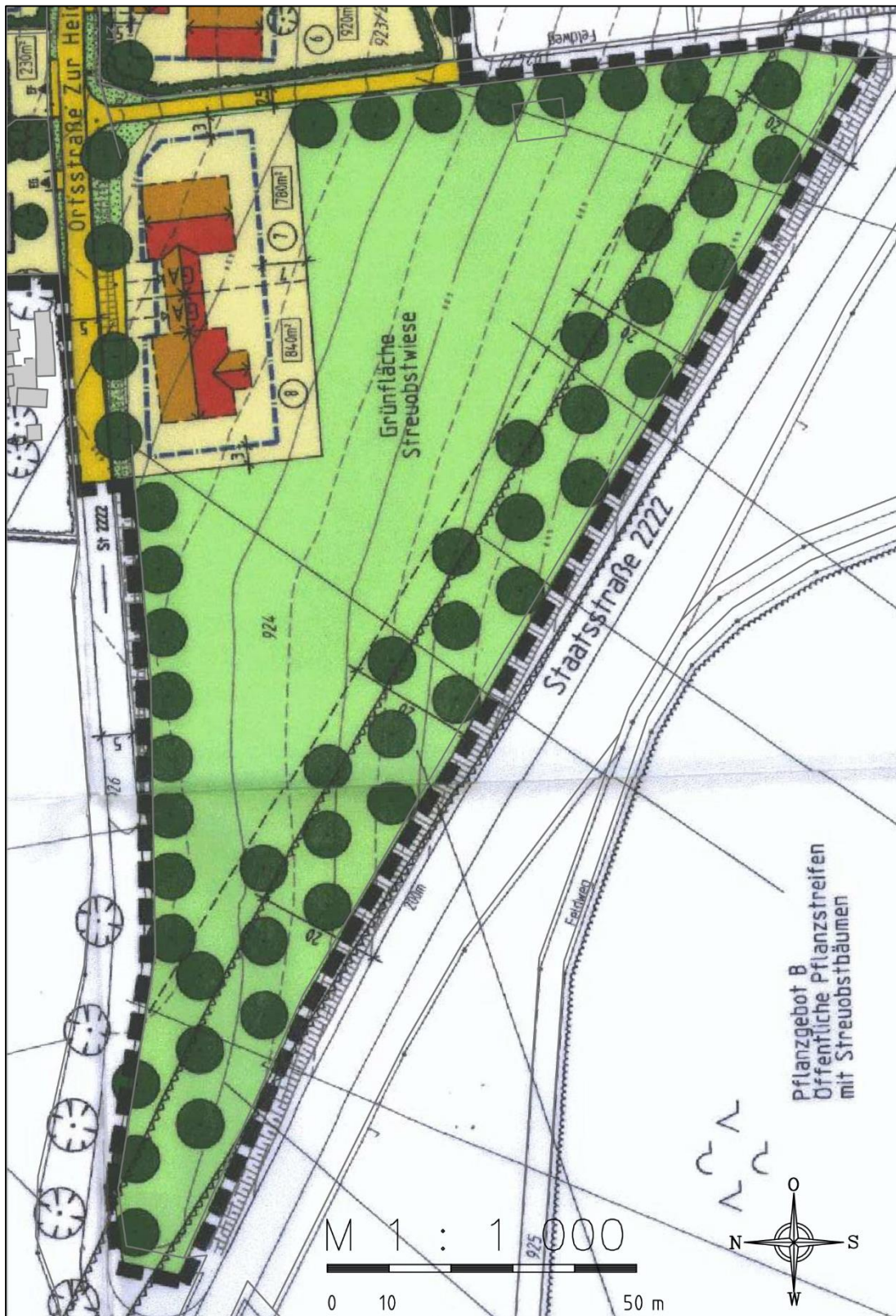
Die zeichnerischen und textlichen Änderungen im Rahmen der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Zur Heide“ – 34. Ausfertigung in der Fassung vom 19.11.2001 beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“. Alle anderen 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 13.12.2023



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche



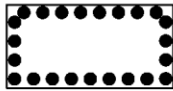
Baugrenze

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 2. 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 Untergeschoß 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 m² privater Grünfläche ist ein Obstbaum gem. den unten aufgeführten Kriterien und Artenauswahl zu pflanzen.
- In dem als Fläche mit Bindung für Bepflanzung festgesetzten Bereich sind die vorhandenen Gehölzvegetationen zu erhalten sowie eine Streuobstwiese mit folgenden Kriterien und Artenauswahl anzulegen:

Bäume: Fränk. Streuobstbaum wie Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss

Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Abstand zur St. 2222: Bei Neupflanzungen mit Bäumen längs der Staatsstraße 2222 ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Unterwuchs: Blühwiese in extensiver Pflege

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 m²
 - Grillplatz und Haus einer Fläche von max. 120 m²
 - Poolanlagen (Naturpool, Whirlpool) mit einer Gesamtfläche von max. 45 m²
 - Sauna mit Liegebereich mit einer Fläche von max. 30 m²

- Spielgelände / Spielplatz (Bsp.: Schachbrett, Kommunikation, Spielfläche) mit einer Gesamtfläche von max. 115 m²
 - 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

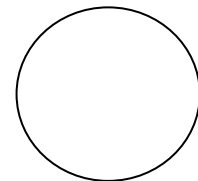
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Zur Heide“ in der Fassung 19.11.2001. Die übrigen Festsetzungen, welche nicht durch die o. g. Festsetzungen ersetzt werden, gelten weiterhin.

Gemeinde Pfofeld,

.....
Reinhold Huber, 1. Bürgermeister

Siegel



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER UND ENTWÄSSERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Pfofeld (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

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 Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer nach wie vor verpflichtet, dies dem ZV.PFO mitzuteilen.

Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen.

2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

2.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3. DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

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.

4. FORSTWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 17 abs. 1. Nr. 1 BayWaldG das Errichten und Betreiben einer offenen Feuerstätte (z.B. Grillanlagen) in einer Entfernung von weniger als 100 m zum nächstgelegenen Wald der Erlaubnis bedarf.

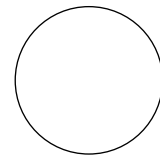
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Pfofeld hat in den Sitzungen am 15.08.2022 und 16.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ in der Fassung vom 12.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2023 bis 12.12.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ in der Fassung vom 12.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2023 bis 12.12.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

Pfofeld, den

.....

Reinhold Huber, 1. Bürgermeister



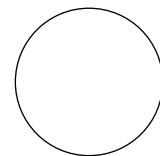
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Pfofeld, den

.....

Reinhold Huber, 1. Bürgermeister



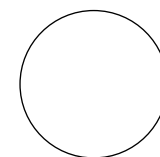
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Zur Heide“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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 derzeitig zulässigen Bestand hinaus zu schaffen.

Im Zuge der Reduzierung von Flächenverbrauch sollen daher die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) vergrößert werden und die Festsetzung bzgl. Stellplätze 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. Daraus ergibt sich, dass der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu betrachten ist.