

a		b	
MD-W	0,5	MD-W	0,5
1,0	1,0	1,0	1,0
SD 35°-48°	SD 22°-28°	SD 22°-28°	SD 22°-28°
Nebengebäude: SD, PD 5°-48°	Nebengebäude: SD, PD 5°-48°	Nebengebäude: SD, PD 5°-48°	Nebengebäude: SD, PD 5°-48°
Traufhöhe max. 5,00m	Traufhöhe max. 5,00m	Traufhöhe max. 6,20m	Traufhöhe max. 6,20m
Kniestock max. 0,75cm	Kniestock max. 0,75cm	Kniestock 1,80-2,20m	Kniestock 1,80-2,20m

- ### Festsetzungen durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
 - MD-L Dorfgebiet (alle im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich)
 - MD-W Dorfgebiet (alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht stören)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
 - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung	
max. Traufhöhe	max. Kniestockhöhe	

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
- Sonstige Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - z.B. 25°-48° Dachneigung von - bis
 - SD Satteldach
 - PD Puttdach
- Planzeichen für Hinweise
 - Maße in Meter
 - Flurnummer
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Gebäudeabbruch

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet MD-L
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4).
 - Dorfgebiet MD-W
Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4).
- Maß der baulichen Nutzung**

Zulässig sind

 - Erdgeschoss und Dachgeschoss (fränkische Steildachhaus) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a, oder
 - Erdgeschoss und Obergeschoss (Jurabauweise) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

Die Errichtung von nach Art. 6 (9) BayBO zulässigen Garagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, dies gilt jedoch nicht im Bereich der Baugrenzen zur Fl. Nr. 70/3 und 161 Gem. Geislohe.

Es gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.
 - Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Gebäude 1 zusätzlichen Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
 - Es sind einfache Baukörper zu errichten.
 - In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a sind für Hauptgebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° zulässig.
 - In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone b sind für Hauptgebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° - 28° zulässig.
 - Für Nebengebäude sind in Verbindung mit den Nutzungsschablonen a und b Satteldächer und Puttdächer mit einer Dachneigung von 5° - 48° zulässig.
 - Der Dachüberstand von Hauptgebäuden und Garagen darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortsgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.
 - Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.
 - Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.
 - Krüppelwalme, Dacheinschnitte, Dachloggien und die Dachfläche des Hauptgebäudes überragende turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.
 - Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.
 - Dacheindeckungen sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone a mit roten Dachpfannen oder Biberschwanziegeln aus Ton oder Beton oder in Verbindung mit der Nutzungsschablone b wahlweise auch mit legschieferartigen Eindeckungen herzustellen.
 - Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen, zu verputzen. Grelle Farbtöne und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig.
 - Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen mit Ausnahme von Grenzgaragen ist in Verbindung mit der Nutzungsschablone a ein Kniestock mit maximal 75 cm Höhe und in Verbindung mit der Nutzungsschablone b ein Kniestock mit einer Höhe zwischen 1,80 und 2,20 m Höhe gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren zugelassen.
 - Die Traufhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände, in Verbindung mit der Nutzungsschablone a maximal 5,00 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone b maximal 6,20 m betragen. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche liegen.
 - Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte ans das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.
- Flächenbefestigung**

Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.
- Entwässerung**

Unverschlusstes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
- Grüngestaltung**

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

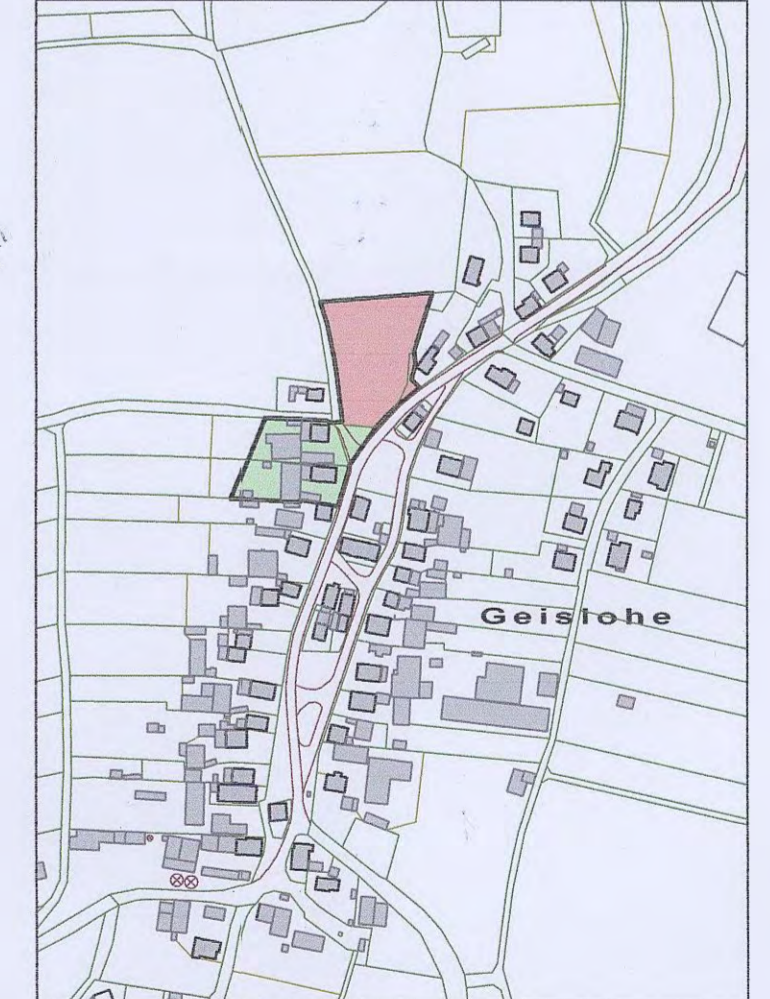
Festgesetzte Baumpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Artenauswahlhilfe herzustellen.
- Grundstücksteilung**

Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung der Stadt Pappenheim zulässig.

Verfahrensvermerke

- Die Stadt Pappenheim hat in der Sitzung vom 31. März 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schlägle“ im Ortsteil Geislohe beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. April 2011 ortsüblich bekanntgegeben.
- Pappenheim, den 04. April 2011
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Schlägle“ in der Fassung vom 05. Mai 2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 06. Juni 2011 bis 12. Juli 2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25. Mai 2011 ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
- Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Pappenheim, den 25. Mai 2011
- Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06. Okt. 2011 den Entwurf des Bebauungsplans „Am Schlägle“ in der Fassung vom 15. Sep. 2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Pappenheim, den 08. Nov. 2011
- Der Satzungsbeschluss wurde am 17. Nov. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans „Am Schlägle“ im Ortsteil Geislohe in der Fassung vom 15. Sep. 2011 in Kraft.
- Pappenheim, den 17. Nov. 2011

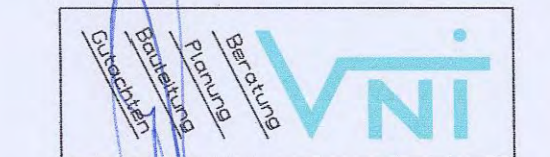
Übersichtslageplan M 1:5.000



- Geltungsbereich
- Bereich Dorfgebiet MD-W
- Bereich Dorfgebiet MD-L

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Am Schlägle" im Ortsteil Geislohe, Stadt Pappenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, den 05.05.2011
Ergänzt Pleinfeld, den 15.09.2011



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602

Mögliche Erweiterung




Festsetzungen durch Planzeichen


Art der baulichen Nutzung


- MD-L Dorfgebiet (alle im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich)
- MD-W Dorfgebiet (alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen möglich, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht stören)


Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
-  1,0 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

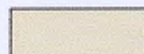
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen


-  Offene Bauweise

 Baugrenze

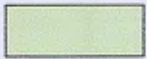
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

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



Grünfläche



Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

z.B. 25°-48° Dachneigung von - bis

SD Satteldach

PD Pultdach

Planzeichen für Hinweise



Maße in Meter

158

Flurnummer



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



Gebäudeabbruch

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD-L

Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4).

1.2 Dorfgebiet MD-W

Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören. BauNVO § 1 und § 5 in Verbindung mit BauNVO § 1 (4).

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind

- Erdgeschoss und Dachgeschoss (fränkische Steildachhaus) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **[a]**.
oder
- Erdgeschoss und Obergeschoss (Jurabauweise) in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **[b]**.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

Die Errichtung von nach Art. 6 (9) BayBO zulässigen Garagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, dies gilt jedoch nicht im Bereich der Baugrenzen zur Fl. Nr. 70/3 und 161 Gem. Geislohe.

Es gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.2 Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Gebäude 1 zusätzlichen Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Es sind einfache Baukörper zu errichten.

5.2 In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **[a]** sind für Hauptgebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48° zulässig.

In Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **[b]** sind für Hauptgebäude und Garagen beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° - 28° zulässig.

Für Nebengebäude sind in Verbindung mit den Nutzungsschablonen **[a]** und **[b]** Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 48° zulässig

Der Dachüberstand von Hauptgebäuden und Garagen darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.

5.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden, wenn die Firstlinie des Zwerches deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

5.4 Krüppelwalm, Dacheinschnitte, Dachloggien und die Dachfläche des Hauptgebäudes überragende turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

5.5 Die Errichtung von Gebäuden in Holzkonstruktion ist zulässig. Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zugelassen.

5.6 Dacheindeckungen sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone **a** mit roten Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton oder in Verbindung mit der Nutzungsschablone **b** wahlweise auch mit legschieferartigen Eindeckungen herzustellen.

5.7 Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein oder Holzkonstruktion bestehen, zu verputzen. Grelle Farbtöne und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Fliesen und Fassadenplatten sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig.

5.8 Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen mit Ausnahme von Grenzgaragen ist in Verbindung mit der Nutzungsschablone **a** ein Kniestock mit maximal 75 cm Höhe und in Verbindung mit der Nutzungsschablone **b** ein Kniestock mit einer Höhe zwischen 1,80 und 2,20 m Höhe gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren zugelassen.

5.9 Die Traufhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände, in Verbindung mit der Nutzungsschablone **a** maximal 5,00 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone **b** maximal 6,20 m betragen. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe liegen.

5.10. Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte ans das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.

6. Flächenbefestigung

Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

7. Entwässerung

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

8. Grüngestaltung

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle sind mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

Festgesetzte Baumpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Artenauswahlliste herzustellen.

9. Grundstücksteilung

Grundstücksteilungen sind nur mit Zustimmung der Stadt Pappenheim zulässig.