



I. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten		bestehende Flurnummern
	bestehende Gebäude (Hauptgebäude dunkel mit Hausnummer)		Geplante Gebäude (Vorschlag)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO (siehe III.1)
3	4	2 Zahl der zul. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO (siehe III.2c)
5	6	3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO (siehe III.2a)
7	8	4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO (siehe III.2b)
		5 Zulässige Dachformen (siehe III.5a)
		6 Zulässige Dachneigung (siehe III.5b)
		7 Zulässige Bebauungsart gem. § 22 BauNVO (siehe III.3a)
		8 Bauweise gem. § 22 BauNVO (siehe III.3c)

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	2.554 m ²
--	--------------------------------------------	----------------------

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	3.5. Baugrenze
--	----------------

15. Sonstige Planzeichen

	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	2.554 m ²
--	-------------------------------------------------------------------	----------------------

Anforderungen an die Gestaltung

	Firstichtung
--	--------------

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO. Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO	0,4
b. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO	0,8
c. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO	II

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

- Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO o
- Bebauungsart gem. § 22 Abs. 2 BauNVO E (nur Einzelhäuser zulässig)

4. STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. DACHGESTALTUNG

- Zugelassen sind alle Dachformen, außer Tonnendächer (ToD).
- Zugelassen sind Dachneigungen bis 45°.
- Als Dacheindeckung sind nur Ziegel- oder Dachsteine, als Fatz- oder Biberdeckung, in naturrot zulässig.
- Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) darf max. 35 cm betragen.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Länge von max. 2,50 m zulässig und dürfen max. 50 % der Dachlänge einnehmen. Der Mindestabstand zum äußeren Dachrand (Giebelseite) muss 1,50 m betragen.
- Der Kniststock des Wohnhauses darf max. 50 cm ab OK FB DG bis UK Fußpfette betragen.

6. EINFRIEDUNGEN

- Die Höhe der Grundstückseinfriedung zum Straßenbereich wird auf 1,10 m begrenzt.
- Für Abzünungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und die zurückgesetzten Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird als Material Holz vorgeschrieben. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.

- c. Holzzäune sind als Holzlattenzaun zwingend vorgeschrieben.

- d. In allen abweichenden Fällen wird ein max. 1,0 m hoher Maschendrahtzaun festgesetzt. Sockel werden auf max. 0,25 m Höhe zugelassen.

- e. Bei Garageneinfahrten wird ein Staubereich von min. 6,0 m auf dem jeweiligen Grundstück vorgeschrieben. Die befestigte Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 9,0 m betragen. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur dann eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 6,0 m beträgt.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- a. Durchgrünung

Alle Teile von Baugrundstücken, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

- b. Befestigte Flächen

Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Garageneinfahrten und Gehwege auf den Grundstücken sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **08.09.2022** die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Berglein" im Bereich der Fl. Nrn. 176/15, 176/16, 176/18 (Gemarkung Steppach) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit wird verzichtet.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **13.04.2023** den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Stand vom **13.04.2023** mit Begründung gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.04.2023** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.05.2023** bis **09.06.2023** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am **28.04.2023** im Amtsblatt der Gemeinde Pommersfelden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.04.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.05.2023** bis **09.06.2023** beteiligt.
- Die Gemeinde Pommersfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **XX.XX.2023** die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Berglein" im Bereich der Fl. Nrn. 176/15, 176/16, 176/18 (Gemarkung Steppach) in Steppach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Fassung von **XX.XX.2023** als Satzung beschlossen.

Pommersfelden, _____
Gerd Dallner, Erster Bürgermeister

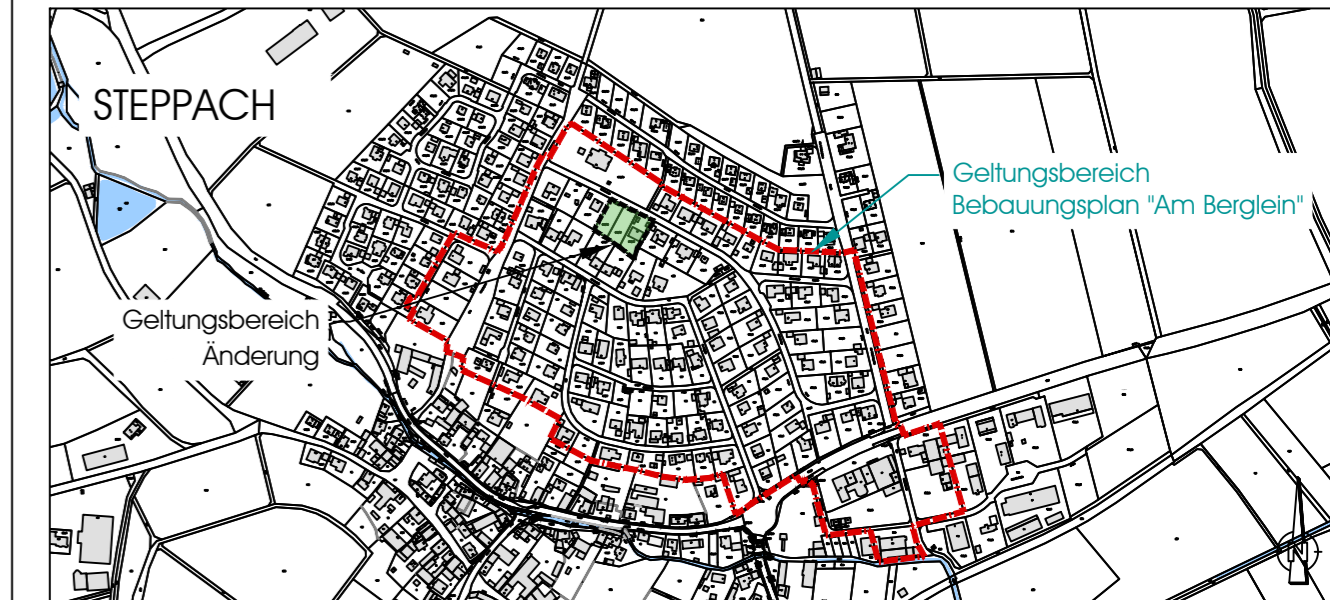
6. Ausgefertigt

Pommersfelden, _____
Gerd Dallner, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan damit in Kraft.

Pommersfelden, _____
Gerd Dallner, Erster Bürgermeister

96178 POMMERSFELDEN 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM BERGLEIN" IN STEPPACH IM BEREICH DER FL.NRN. 176/15, 176/16, 176/18 (GEMARKUNG STEPPACH) IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEM. §13 BAUGB



BAUHERR: **GEMEINDE POMMERSFELDEN**
HAUPTSTRASSE 11
96178 POMMERSFELDEN



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT /A.
TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50
SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN
TELEFON 09131/407500, FAX 09131/ 407544

DATUM

UNTERSCHRIFT

13.04.2023
DATUM

UNTERSCHRIFT

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM BERGLEIN" IN STEPPACH IM BEREICH DER FL.NRN. 176/15, 176/16, 176/18 (GEMARKUNG STEPPACH)	UNTERLAGE	1
	BLATT-NR.	
	PROJEKT-NR.	232927
	PLANFLÄCHE	0,23 m ²

PLANUNGSPHASE	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB		
	ENTW.	13.04.2023	SCHIEDIG
MAßSTAB	1 : 1.000	GEPR.	13.04.2023 SCHREIBER