



A Planzeichen als Festsetzung (gem. BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone:

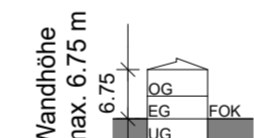
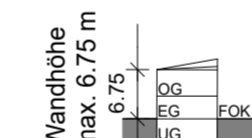
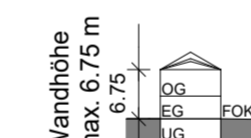
WA Parzelle 2 - 7		Art der baulichen Nutzung
Anzahl Vollgeschosse	E + 1 / E + DG	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,35 / GFZ 0,70	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachformen:		Dachformen
SD 15°-30°		
ZD 15°-30°		
PD 3°-10°		
WZ 15°-20°		
Bei EG + DG: SD 04 bis 4°		
Straßenmitte: Wandhöhe WH bis 6,75 m		

WA Parzelle 1 + 8		Art der baulichen Nutzung
Anzahl Vollgeschosse	E + 1 + DG	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,4 / GFZ 1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachformen:		Dachformen
SD 15°-30°		
ZD 15°-30°		
PD 3°-10°		
WZ 15°-20°		
Straßenmitte: Wandhöhe WH bis 8,00 m		

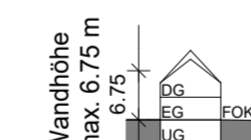
3. Festsetzungen von Regelquerschnitten

a. Wohngebäude

Einfamilienhaus: Satteldach 15°-30°
Zelt Dach 15°-20°
Walmdach 15°-20°



Einfamilienhaus E+DG: Satteldach 38°-47°



Mehrfamilienhaus: Satteldach 15°-45°
Zelt Dach 15°-20°
Walmdach 15°-20°



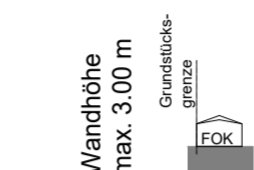
Mehrfamilienhaus: Pultdach 3°-10°



b. Nebengebäude und Garagen

Flachdächer und Pultdächer sind generell erlaubt.

Satteldach 5° - 22°
Zelt Dach 5° - 22°
Walmdach 5° - 22°



7. Sonstige Planzeichen

(§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Planzeichen als Hinweis

- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Wohngebäude und Garage (Planung)
- Garagenzufahrt (Planung)
- Grundstücksgrenze (Planung)
- Parzellen-Nr. mit Angabe Grundstücksgröße (Planung)
- Baum (Planung; Lage beispielhaft)
- Stellplatz Mehrfamilienhaus (Planung)

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Parkfläche

Zufahrt

5. Grünordnung

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken (RRB) in Erdbauweise (ca. 30 m³)

Maßnahmen zur Kompensation M=1:2.000

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Extensivierung / Entwicklung / Pflege artenreiches Grünland
- Entwicklung / Pflege artenreiche Altpflanz
- Entwicklung / Pflege von Hecken
- Umgrenzung der Kompensationsfläche für Bebauungsplan 'Am Forsthaus'
- Umgrenzung der Kompensationsfläche für Ökotopte
- Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahme
- Jahreszeitliche Beschränkung von Gehölzfüllungen zu Insektenfreundliche Bepflanzung
- Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
- Extensivierung / Entwicklung / Pflege eines mäßig extensiv genutzten artenreiches Grünlands
- Entwicklung / Pflege mesophilen Hecken
- Extensivierung / Entwicklung Altrassens

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Wald (Bestand)
- Gehölzbestand, Feldgehölz (Bestand)
- Grünland (z.T. verbuschend)
- Umgrenzung Grundstück für Kompensationsmaßnahme



VERFAHRENSHINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat mit Schreiben vom ... in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der Beschluss über die erneute Auslegung und Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ...
- Der Beschluss über die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange nach §4a BauGB i.V.m. §4 Abs.2 BauGB erfolgte am ...
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Stadt Pleystein

Erster Bürgermeister Rainer Rewitzer

Bebauungsplan "Am Forsthaus" - Vorentwurf

Datum:
09. April 2024

Maßstab:
1 : 500

Stadt Pleystein
im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab
Regierungsbezirk Oberpfalz



Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein
Tel. 09654 / 9222-23
Fax 09654 / 9222-25
<http://www.pleystein.de>

vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Rainer Rewitzer

INGENIEURBÜRO
DUNST

Ingenieurbüro Dunst GmbH

Mühlweg 2
92272 Freudenberg
Handy 0171 / 6027520
Email [info\(at\)ib-dunst.de](mailto:info(at)ib-dunst.de)
<http://www.ib-dunst.de>