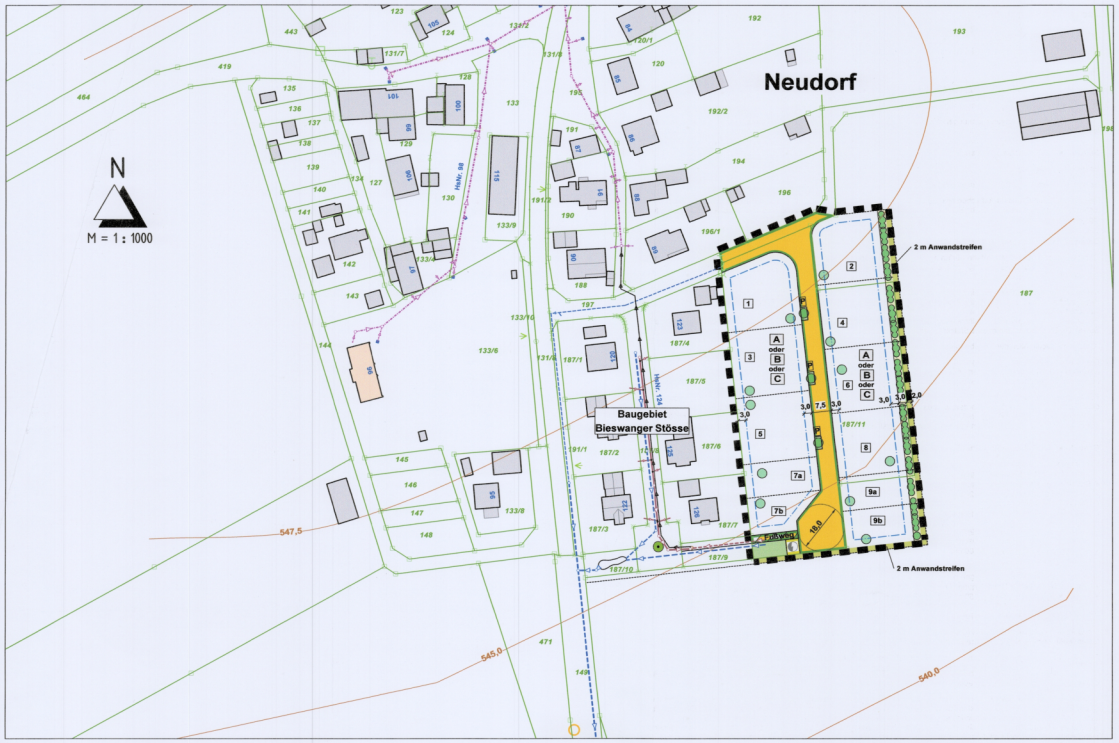


Festsetzung durch Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II / D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
O	offene Bauweise
SD, WD, PD, FD	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach Zulässigkeit siehe jeweilige Nutzungsschablone
30° - 40°	Dachneigung von - bis in Grad Zulässigkeit siehe jeweilige Nutzungsschablone
	Baugrenze
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen
	Straßenberkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
P	öffentliche Parkfläche
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Fläche für Elektrizität
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	öffentliche Grünfläche
	privater Pflanzstreifen mit 3-reihiger Heckenpflanzung
	Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privater Fläche
	Baumpflanzung auf öffentlicher Fläche
	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planzeichen für Hinweise

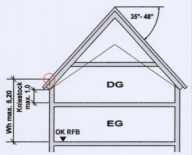
5,0	Maße in Meter
541,3	Höhenschichtlinie
	Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
1	Parzellennummer
	Anwandstreifen
	Regenwasserkanal
	Schmutzwasserkanal
	Druckleitung

Gehölzliste je 20 m Länge für 3-reihige Heckenpflanzung
Str. 2 x v, 60 - 100 cm, Pflanzraster 1 x 1 m

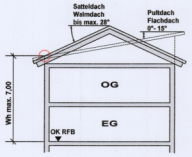
Stück	Kürzel	Bot. Name	Dt. Name
2	AC	Acer campestre	Feldahorn
2	SO	Sorbus aucuparia	Eberesche
2	CA	Carpinus betulus	Hainbuche
9	Co	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
5	Ca	Cornus avellana	Haselnuss
6	Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
15	Lo	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
10	Ro	Rosa canina	Hundsrose
4	Sa	Sambucus nigra	Holunder
5	Vi	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Schemaschnitte Gestaltung der Hauptgebäude M 1 : 200

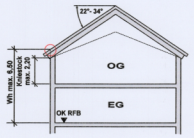
Fränkische Bauweise
Satteldach DN 35° - 48°



Satteldach, Walmdach DN bis 28°
Pultdach, Flachdach DN bis 15°



Jura-Haus Bauweise
Satteldach DN 22° - 34°



Nutzungsschablone A

A	
WA	II / D
0,4	(0,8)
O ED	SD 35° - 48°
WH max. 5,20m	Kniestock max. 1,00m

Nutzungsschablone B

B	
WA	II
0,4	(0,8)
O ED	SD, WD bis 28° PD, FD 0°- 15°
WH max. 7,00m	

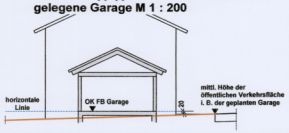
Nutzungsschablone C

C	
WA	II
0,4	(0,8)
O ED	SD 22° - 34°
WH max. 6,60m	Kniestock max. 2,20m

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

Schemaschnitt für hangabwärts zur Erschließungsstraße gelegene Garage M 1 : 200



Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

2.2 Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, gemäß Nutzungsschablone A oder B oder C.

2.3 Die Zahl der max. zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung bzw. nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Pappenheim einzuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. 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, bei zwei Wohneinheiten/Gebäude sind 3 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.
Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen. Soweit die Stadt Pappenheim eine Stellplatzsatzung erlässt, gilt diese vorrangig.

4.3 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.4 Die Oberkante Fußboden (OK FB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Garage liegen.

Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt (siehe Schemaschnitt).

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A - fränkische Bauweise
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 48°
- eine Wandhöhe von maximal 5,20 m ab OK Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut,
- Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe ab OK Rohfußboden DG

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B
- Sattel-/ Walmdächer mit einer Dachneigung bis max. 28° oder Pult-/ Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 15°
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut.

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone C - Jura-Haus Bauweise
- Satteldächer mit einer Dachneigung bis von 22° - 34°
- eine Wandhöhe von maximal 6,50 m ab Rohfußboden (RFB) EG bis Schnittpunkt der Außenseite Außenwand mit der OK Dachhaut
- Kniestöcke bis maximal 2,20 m Höhe ab OK Rohfußboden DG

5.2 Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im EG Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig.

5.4 Bei Doppelhäusern / zusammengebauten Garagen ist das Profil der zweiten Haushälfte / zweiten Garagenhälfte dem Profil der ersten Haushälfte / ersten Garagenhälfte anzupassen.

5.5 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 zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50m betragen. Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 50 % der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt. Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Die Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite darf maximal 1,20 m, zu den restlichen Seiten maximal 2,0 m betragen. Einfriedungen dürfen aus Metall, Stein, Holz oder als Hecke bestehen.

7. Flächenbefestigung

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

8. Entwässerung

8.1 Auf jeder Bauparzelle ist eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 6 m³ zur Gartenbewässerung herzustellen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9. Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

9.1 Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) verwiesen. (https://www.landkreiswug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/224_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf)..

10. Grüngestaltung

10.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt als Anlage bei.

10.2 Auf den Grundstücken ist am östlichen Rand (Parzellen 2, 4, 6. 8, 9a und 9b) des Geltungsbereiches eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Bäume II. Ordnung sind mit einem Grenzabstand von 2,00 m zu pflanzen. Mit dem an der Grenze verlaufenden Anwandweg mit einer Breite von 2,00 ist der Abstand von 4,00 m zur Ackergrenze gewährleistet.

Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

10.3 Zum Schutz der gehölzbewohnenden Tierarten dürfen zu entfernende Gehölze nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

10.4 Die Anlage von Schotterbeeten ist nicht zulässig.

10.5 Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Hinweise

Artenschutzrechtliche Belange
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Vermeidung großer Glasfronten (bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängige Glasfronten).
Vermeidung frei stehender Glasflächen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen.
Sichtbarmachung großer Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen.
Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsicht durch Gebäude) oder sonstiger Risikoelemente

Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Landwirtschaftliche Belange
Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern ermessenig erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Pappenheim hat in der Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Neudorf II" im Ortsteil Neudorf beschlossen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2025 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplans „Neudorf II" in der Fassung vom 19.04.2025 hat in der Zeit vom 30.05.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplans „Neudorf II" in der Fassung vom 19.04.2025 hat in der Zeit vom 30.05.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Neudorf II" in der Fassung vom 31.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2025 bis 12.08.2025 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Neudorf II" in der Fassung vom 31.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2025 bis 12.08.2025 beteiligt.

6. Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Neudorf II" in der Fassung vom 25.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Pappenheim, den 13.10.2025
Florian Gallus, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Pappenheim, den 13.10.2025
Florian Gallus, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans „Neudorf II" im Ortsteil Neudorf wurde am 28.11.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Neudorf II" ist damit in Kraft getreten.
Pappenheim, den 28.11.2025
Florian Gallus, 1. Bürgermeister (Siegel)

Luftbild Ortsteil Neudorf, Stadt Pappenheim
Auszug aus dem BayernAtlas



Stadt Pappenheim

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Neudorf II" im Ortsteil Neudorf

Aufgestellt: Pleinfeld, 17.04.2025
Ergänzt: Pleinfeld, 31.07.2025
Stand: Pleinfeld, 25.09.2025

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4, 91785 Pleinfeld
Tel. 09144/94600 Fax. 09144/94602

S:\Projekte\Pappenheim\B - Plan\B - Plan Neudorf II 32-2023\Geovision\B-Plan Neudorf II 2025-09-25.GVP