Bebauungsplan **S a l o m o n s b e r g II** mit integriertem Grünordnungsplan,
Gemeinde Pfarrweisach, Landkreis Haßberge, Maßstab 1 : 500

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches erlässt die Gemeinde Pfarrweisach folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Salomonsberg II";

Es gilt hierfür der Plan, der von Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann ausgearbeitet wurde in seiner Fassung vom ....., der zusammen mit den Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan (B-Plan) bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007 (GVGl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dez. 2020 (GVBl. S. 663)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

eine Hauptfirstrichtung der Gebäude wird nicht definiert

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrünflächen

Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Hinweise

Ausgleichsfläche mit Pflanz- und Pflegegebot

Pflanzgebot für Obstbaum

An das Plangebiet angrenzende Biotopfläche

An das Plangebiet angrenzendes Landschaftsschutzgebiet Haßberge

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan Main-Rhön (RP3)

Geltungsbereich des benachbarten Baugebietes "Poppengrund" (MI)

Geltungsbereich des benachbarten Baugebietes "Salomonsberg"

Geltungsbereich des benachbarten Baugebietes "Poppengrund" (GE)

Trinkwasserschutzzone Pfarrweisach

Standorte für Kleingaragen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Vorschlag Parzellierung innerhalb des B-Planes für Baugrundstücke

Zufahrten zu Baugrundstücken

Erdkabel 20 kV der Bayernwerk Netz GmbH

Hochspannungsfreileitung (20 kV) mit beidseit. Sicherheitsabstand

Unterirdische Wasserleitung des WZV Pfarrweisacher Gruppe

aktuelle Grenze der Schutzzone des Naturparks Haßberge

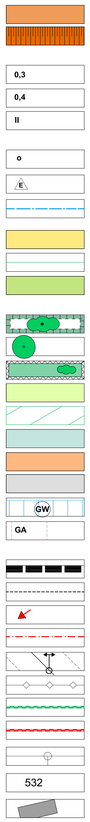
neue Grenze der Schutzzone Naturpark, nach Flächentausch

bestehende Flurstücksgrenzen

bestehende Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

PLANZEICHEN:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von **0,3**
und eine Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) von..... **0,4.**

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene Bauweise** festgelegt. Es werden nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zugelassen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Pflanzgebote

Der fünf Meter breite private Grundstücksstreifen (Ausgleichsfläche) ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (beispielhaft die nachfolgende Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit mindestens dreireihigen, naturnahen Heckenstrukturen durchzuführen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu setzen.

Die Pflanzungen sollen in den angegebenen Qualitäten ausgeführt werden:
- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16 - 18
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mit oder ohne Ballen, je nach Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm

Pflanzenliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamus fragula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sollte das jeweilige Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und im Bestand gesichert sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sollen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.

2. Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdach, Pultdach, Walmdach, Pyramidendach und Satteldach mit Dachneigungen bis maximal 52° zulässig. Geneigte Dächer sind in ihrer Farbgebung rotbraun bis schwarz zu halten. Dachbegrünung ist zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks (von Rohdecke im DG bis Unterkante Fußpfette) in Höhe von max 0,75 m ist zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Zäune sollen mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Zaunsockel (Mauern etc.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit des Siedlungsrandes für die Fauna (insbes. Klein- und Mittelsäuger) zu gewährleisten. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufzuweisen.

4. Durchlässigkeit der Oberflächen

Parkplätze, sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen oder Rasengittersteine.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, sowohl der Einsatz von Solarkollektoren (Warmwasser-gewinnung) als auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf Dächern müssen vom Schnittpunkt Außen-wandebene/Dachoberfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen in der Höhe nicht über die Firstlinie hinausragen.

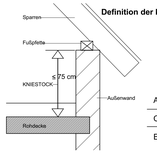
6. Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Anschluss an die beste-hende Entwässerungseinrichtung der Gemeinde. Durch die Grundstücksanschlüsse darf die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Regenwasser, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, soll auf dem Grundstück versickert werden.

7. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Definition der Kniestockhöhe



Nutzungsschablone im B-Plan

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Geschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) offene Bauweise
F) nur Einzelhäuser zulässig

8. Abfallrecht

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Landratsamt Haßberge (Untere Denkmalschutzbehörde) oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG.

2. Regenwassernutzung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist erlaubt. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.
Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 den Vorgaben im DVGW-Arbeitsblatt 555 "Nutzung von Regenwasser" entsprechen. Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik von Fachfirmen geplant und installiert werden.
Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasser-leitungen (verschiedene Versorgungssysteme!) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt gemäß TVO zu melden. Das Gesundheitsamt ist Teil des Landratsamtes.

3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Die gemeindeeigene Wasserteilung liegt bereits in der Straße "Salomonsberg". Beide Baugrundstücke können von dort einen Hausanschluss bekommen.
Für die Grundstücksentwässerung liegt der letzte Kanalschacht des gemeindeeigenen Entwässerungskanals etwa 20m nördlich der beiden Baugrundstücke in der Straße "Salomonsberg". Für die Grundstücksentwässerung bieten sich zwei Möglichkeiten
a) Verlängerung des gemeindeeigenen Kanals um ca. 20m und Setzen eines neuen Endschachtes
b) Anschluss an den vorhandenen Schacht mittels eines überlangen Hausanschlusskanals, z. B. im Seitenstreifen der Straße.
Bei beiden Varianten sind auf den Baugrundstücken Revisionsschächte zu setzen.

4. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September auszuschneiden oder zu roden.

5. Schutzzone des Naturparks Haßberge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Salomonsberg II" käme innerhalb der Schutzzone des Naturparks Haßberge zu liegen. Dies wäre nicht zulässig, denn gemäß § 7 der Verordnung über den Naturpark Haßberge vom 31. März 1987, zuletzt geändert am 03. 03. 2011, bedürfen Baumaßnahmen aller Art der besonderen Erlaubnis.
Um den Anforderungen der Verordnung über den "Naturpark Haßberge" gerecht zu werden, wird an das Landratsamt Haßberge als zuständiger Behörde ein Antrag auf Flächenumlegung gestellt. Damit soll ein qualitativer und flächenmäßig gleichwertiger Ausgleich erzielt werden, über folgendes Vorgehen:
Die Fl.-Nr. 534, Gemarkung Pfarrweisach, wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf einer Teilfläche davon soll das Baurecht mit den zwei Bauplätzen angestrebt werden. Nördlich zu dieser Ackerfläche grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 533 an, eine ehemalige Wegfläche zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die in dieser Funktion nichtmehr genutzt wird. Auf ihr hat sich eine natürliche Hecke angesiedelt, die als Biotop mit der Nr. 5830-0070 erfasst und kartiert ist. Diese Biotopfläche wird durch den Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes "Salomonsberg II" nicht überlagert und sie wird in ihrem Bestand erhalten.
Unmittelbar nördlich der schmalen Fl.-Nr. 533 grenzt eine weitere Ackerfläche, Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach, an. Diese ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche wurde durch Tausch mittels notarieller Urkunde in das Eigentum benachbarter Anlieger übertragen. Die Fl.-Nr. 159 ist teilweise durch den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Poppengrund", einem Mischgebiet, überlagert. Der neuen Eigentümer der Fl.-Nr. 159, Gemarkung Pfarrweisach, erklärten gegenüber der Gemeinde Pfarrweisach, dass sie mit der Inanspruchnahme nicht überplanter Bereiche im westlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 159, als Kompensation für die Herausnahme des Geltungsbereichs B-Plan-"Salomonsberg II" aus der Schutzzone des Naturparks Haßberge, einverstanden sind. Sie beantragten auch, diese Bereitschaft zur Kompensation gegenüber dem Landratsamt Haßberge zum Ausdruck zu bringen.
Antragstellerin an das Landratsamt, zur Flächen- und Grenzverlaufsänderung der Schutzzone im Naturpark Haßberge ist die Gemeinde Pfarrweisach.
Hinsichtlich der Bilanzierung können folgende Flächen benannt werden:

a) herauszunehmende Fläche aus der Schutzzone des Naturparks Haßberge	2557 m²
b) Ausgleichsfläche zur Kompensation des Flächenverlustes der Schutzzone	2604 m²
c) Geltungsbereichsfläche des B-Planes "Salomonsberg II"	2764 m²

6. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Vorhaben liegt außerdem gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte "Landschaft und Erholung" RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten. Der Geltungsbereich des B-Planes „Salomonsberg" ist nach außen, zur freien Landschaft, gut eingegrünt, mit einer frei wachsenden Hecke. Auch die Fläche des B-Planes „Salomonsberg II" soll nach außen mit einem 5m-Pflanzstreifen und frei wachsender Hecke eingerahmt werden. So wäre der Zustand in der Summe landschaftsökologisch nach der Realisierung günstiger als er momentan gegeben ist. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet überlagert auch weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Salomonsberg".

Übersichtskarte ohne Maßstab

PLANUNGSSTUFEN		Datum
	Vorentwurf	06. 04. 2021
	Änderung	04. 05. 2021
	Änderung	03. 08. 2021
	Satzung	

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Robert Herrmann
Neubrückenstrasse 8
96106 Ebern

Tel. 09531 6775
Mobil 01702207350
E-Mail: herrmann-ebern@t-online.de

Bebauungsplan "Salomonsberg II"
Gemeinde Pfarrweisach

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Pfarrweisach hat in der Sitzung vom 04. 05. 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Salomonsberg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. 05. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung (§3 Abs. 2 BauBG) fand durch Aushang im Schaukasten am 21. 05. 2021 statt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04. 05. 2021 hat in der Zeit vom 21. 05. 2021 bis 21. 06. 2021 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04. 05. 2021 hat in der Zeit vom 21. 05. 2021 bis 21. 06. 2021 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. 07. 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21. 05. 2021 bis 21. 06. 2021 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03. 08. 2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. 09. 2021 bis 22. 10. 2021 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Pfarrweisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Pfarrweisach....., den .....
   (Siegel)
   Markus Oppelt, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

   Pfarrweisach ....., den .....
   (Siegel)
   Markus Oppelt, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ....., gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, 96106 Ebern, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und der dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Pfarrweisach , den .....
   (Siegel)
   Markus Oppelt, 1. Bürgermeister