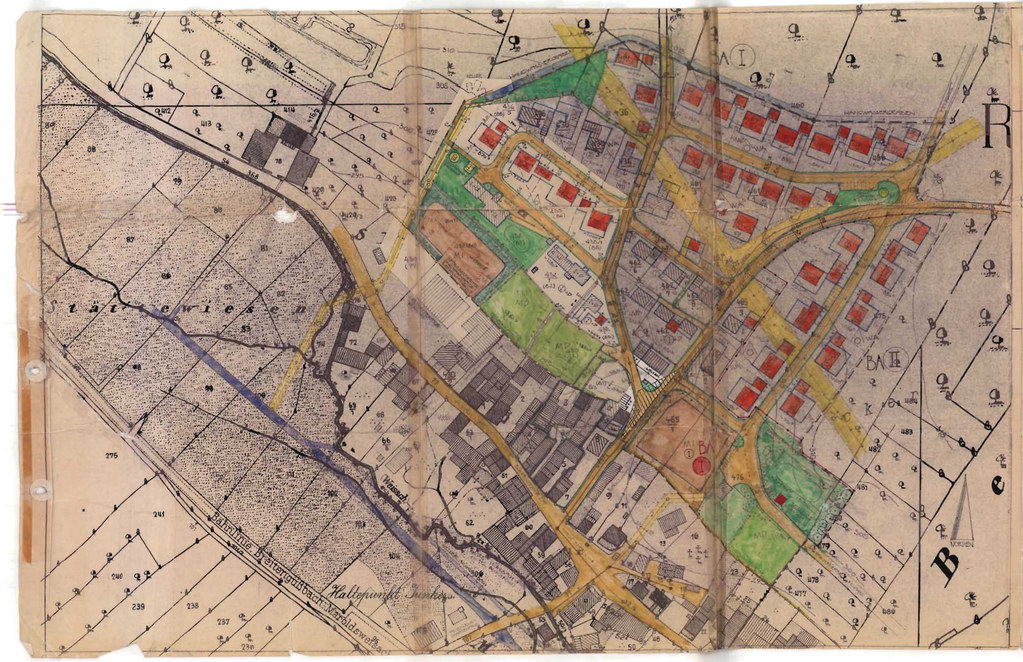


# BEBAUUNGSPLAN „BERGLEITE"

M 1:1000

## DER GEMEINDE JUNKERSDORF a. d. WEISACH, LANDKREIS HASSBERGKREIS

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES BERUHEN AUF § 9 DES BUNDESBAUGESETZES V. 23. 6. 1960 (BGBl. II 213-1) I.V.M. DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN V. 22. 2. 61 DES ART. 10 § ABS. 4 DER BAYBO. V. 21. 8. 62 (GVBl. S. 245).

**HAUPTZONEN** (1) = WOHNZONEN — Grundflächenzahl = GRZ = 0,4; Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8

BAUWEISE : 2 G + 35 GRAD
BAUGESTALTUNG : SATTELDACH/WALMDACH MIT DEN FIRSTRICHTUNGEN
DACHNEIGUNG : maximal 50 GRAD — ZULÄSSIG !
DACHFARBE : KEINE
DACHEINDECKUNG : KEINE, DUNKLE ZIEGEL
DACHAUFBAUTEN : GIEBELSEITIGEN MÖGLICH
ERKER : maximal 1 m tief
SOCKELHÖHE : maximal 50 cm

**HAUPTZONEN** (1) = tw. GESCHÄFTSHAUS + GUT/BÜRGERHAUS/TALSIEDLUNG AUSSAT FÜR WOHNZONEN ZULÄSSIG

BAUWEISE : 2 G + 35 GRAD — WOHNZONEN ZULÄSSIG
BAUGESTALTUNG : FIRSTRICHTUNG — Grundflächenzahl = GRZ = 0,4; Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8
DACHNEIGUNG : SATTELDACH/WALMDACH WIE BEI WOHNZONEN
DACHFARBE : maximal 40 cm — ZULÄSSIG !
DACHAUFBAUTEN : KEINE
DACHEINDECKUNG : KEINE, DUNKLE ZIEGEL
ERKER : GIEBELSEITIGEN MÖGLICH
SOCKELHÖHE : maximal 40 cm
maximal 50 cm

**HAUPTZONEN** (2) = VOLLGESCHOSS

FIRSTRICHTUNG : WIE BEI 1 + 2 „JENSEITS"
BAUGESTALTUNG : WIE BAYTRACHT
Grundflächenzahl = GRZ = 0,4; Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8

**HAUPTZONEN** (1) + 2a BESONDERE + BAUGESCHÄFTE

BAUWEISE : 2G + 35 Grad — Grundflächenzahl = GRZ = 0,4; Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8
DACHNEIGUNG : NORDLICHTSCHNITT
BAUGESTALTUNG : SATTELDACH
DACHEINDECKUNG : maximal 50 cm
DACHAUFBAUTEN : maximal 1/2 der Dachlänge
ERKER : VOLLER BAUGRAD
SOCKELHÖHE : maximal 50 cm
maximal 50 cm

**MASSEN DER KELLERGESCHOSSE + 0 STOCK**

BAUWEISEZONE : 0- 1a Grad
DACHEINDECKUNG : DUNKELFARBIGDECKUNG BEIM KELLERGESCHOSS, ANSONSTEN ZIEGEL
BAUGESTALTUNG : VOLLGESCHOSS DER HAUPTZONEN MÖGLICH, JEDOCH IST DIE ZWINGENDE BAUWEISE NICHT VORGESCHRIEBEN.
BAUGESTALTUNG : FLACHDACH, GOHN WIE OBEN.
ERKERTOCK : KEINER, BEI EINGELEGTEM GOHN DER DURCHGEHT
NOTWENDIGE KONSTRUKTIONEN.
FELLENDARSEN : NUR TALSEITE UND OHNE EMPFALL MÖGLICH

ARCHITEKTONISCH INDIVIDUELL GESTALTETE ENTWÜRFE, DIE GEMÄSS DEN DEN GRUNDSÄTZEN DES PLANUNGSFESTSETZUNGEN ABWEICHEN ( § 31 BUNDESBAUGESETZES DES BAUGESUCHES, VERBUNDEN MIT FRISTEN GEMÄß BEHANDLUNG DES BAUGESUCHES, ÜBERLEGUNG DER FRISTEN GEMÄß BEHANDLUNG DES BAUGESUCHES, SOWIE DIE BAUBEHÖRDE ) KÖNNEN ALS AUSNAHME GEMÄß § 31 ABS. 1 BAUGESETZES ZUGELASSEN WERDEN, DIE ERSTELLUNG DER ANSTATTSPFLICHTEN GEMÄß ART. 6 BAYBO. KANN JEDOCH GRUNDSÄTZLICH NICHT ERSETZT.

9. Straßenland: ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG )
öffentlicher Straßenverkehr
Parkanlage
Friedhof
Sportplatz
(Schulsportanlage)
Private Grünflächen

9.1. Bäume
Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen

10. Wasserflächen: ( § 9 Abs. 2 Nr. 4 BBauG )
Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft: ( § 9 Abs. 1 Nr. 9 ) BBauG
Flächen für die Landwirtschaft:

13. Besondere Vorrichtungen und Festsetzungen
13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen: ( § 9 Abs. 1 BauNutz. und Nr. 12 BBauG )
Stellplätze: PL — Garagen: Ga(G)
Gemeinschaftsgaragen: GGa
Bei bebaubaren Grundstücken von Straßen ist eine einheitliche Bebauungsweise anzustreben. Besonders die Reihfirmen sind anzugleichen. Der Bebauungsplan ist bindend.
13.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG )
13.3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: (§9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80cm sind freizuhalten: Sichtdreiecke!
13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Stellung der baulichen Anlagen ( § 16 Abs. 4 BauNVO )
13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 2 Abs. 5 BBauG )
14. Immissionsschutz und nachbarrechtliche Verhältnisse
Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BBauG )
Baugrenzenvorgaben
15. Höhe der Garagen und Nebengebäude im Bereich der Schutzstreifen für Straßenbegrenzungen 2,75 über natürlichen Gelände

Beurteilt: Ing. Büro Hoffmann
Ingenieur: Hoffmann Ing.
Gezeichnet: Müller

Junkersdorf, den 1.3.72
Planfertiger: Ing. Hoffmann
20. Nov. 1968: 1. Änderung
Ingenieurbüro Hoffmann
(Dieter Schreiber)

## II. FESTSETZUNGEN

Bestehende Grundstücksgrenze
Bestehende Gebäude
Garagen und Nebengebäude vorhanden:

**Grundflächenzahl:**
Vorhanden: 0,4 — Vorgeschlagen: —

**Bereiche, nahezu am Straßenbaum für den Bebauungsplan ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 9 BauG )**
Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:
Schule:

**Grünflächenanlagen:**
Die Parkgrünanlagen (Baumbestand, der Kurbereich, der Bergleite) sind noch möglichst unberührt zu verbleiben.

**Straßenanlagen:**
Die bei der Straßenverbreiterung erstmalig notwendigen Böschungsflächen sind von den Anliegern zu dulden.

**Aufteilung des Bebauungsgebietes in Baulandstufen**
1. Ausbaustufe: Bl (1) BA (II) — 2. Ausbaustufe: Bl (2)

I. Der qualifizierte Bebauungsplan " B E R G L E I T E " (v. 1.3.1972) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG mit Beschluß des Gemeinderates vom 8. März 19 72 aufgestellt.
Junkersdorf, den 1. 3. 1972
1. Bürgermeister

II. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, gemäß § 2 Absatz 6 BBauG auf die Dauer eines Monats, von der Zeit
vom 17. 9. 1974 bis 17. 4. 1974
ist Ratsjahr N. 2/74 öffentlich ausgelegt.
Junkersdorf, den 11. 9. 1974
1. Bürgermeister

III. Die Gemeinde Junkersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7. 11. 1974 den Bebauungsplan gemäß § 1 u. 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Junkersdorf, den 26. 11. 1974
1. Bürgermeister

IV. Das Landratsamt Hassbergstein, hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26.4.1975 v. Nr. AV-611-82/04 gemäß § 11 BBauG mit / ~~ohne~~ Auflagen genehmigt.
Landratsamt

V. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung, vom 26.6.1975 bis 23.6.975 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.6.75 ortsüblich, durch Anschlag am Rathaus bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Junkersdorf, den 26. 6. 1975
1. Bürgermeister

Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 20. Dezember 1974
Junkersdorf, den 1. März 1972
Ingenieurbüro Hoffmann

## III. Textliche Hinweise

1.) aufgrund des Flurgerichtigungsverfahrens neu festgelegte Flurstück 3, u.Bl. ( III )
2.) Privater Fahrweg
3.) Gebäudeabschnitt
4.) Löschwasserstationen
5.) Masse Anerkennung gilt nur für das auf den Flurst. Nr 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) Ausgewiesene Baulogebiet !
Das Baubeschränkungsgebiet als Nachbarrecht und Bauerlaubnis.
Die Bebauung auf Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) ist nur, bis zur Verlegung der Hochspannungsleitung zulässig.
Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) sind die Bebauungsgrundstücke in einer Bebauungsweise von max. 2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen.
Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) sind die Bebauungsgrundstücke in einer Bebauungsweise von max. 2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen, sind entlang der Bachbegrenzungslinie in einer Bebauungsweise von max. 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen.
Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) sind die Bebauungsgrundstücke in einer Bebauungsweise von max. 1 1/2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen, sind entlang der Bachbegrenzungslinie in einer Bebauungsweise von max. 1 1/2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen.
Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) sind die Bebauungsgrundstücke in einer Bebauungsweise von max. 1 1/2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen, sind entlang der Bachbegrenzungslinie in einer Bebauungsweise von max. 1 1/2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen, eine 1 m breite ungepflegte Grünfläche zur Pflege der Bachböschungen und Uferbefestigungen zu erstellen und ein offenes Fließen des Bachbettes zu gewährleisten.
Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ) sind die Bebauungsgrundstücke in einer Bebauungsweise von max. 1 1/2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen, sind entlang der Bachbegrenzungslinie in einer Bebauungsweise von max. 1 1/2 Vollgeschossen + Dachgeschoß, mit satteldach Dachneigung von max. 50 Grad zu bebauen, eine 1 m breite ungepflegte Grünfläche zur Pflege der Bachböschungen und Uferbefestigungen zu erstellen und ein offenes Fließen des Bachbettes zu gewährleisten. Die dem Schallschutz des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, ist entlang der Bachbegrenzungslinie, Flurst. Nr. 431 Teilfl. 431 b, ( Bm ) und ( Bm? ), mit einer einseitigen standortgerechten Bepflanzung, eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
Die Lärmschutzwand ist mit einer Bepflanzung, gemäß § 2 Absatz 6 BBauG mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.6.1975 gemäß § 11 u. 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Junkersdorf, den 26.6.1975
1. Bürgermeister

III. Die Gemeinde Junkersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.6.1975 den gemäßten Bebauungsplan, gemäß § 11 BBauG als Satzung beschlossen.
Junkersdorf, den 26.6.1975
1. Bürgermeister

Z 1.5.0

BAYT 29.1.0