

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. III 213-1) I. V. M. DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN V. 22. 2. 61 DES ART. 107 ABS. 4 DER BAY. BO. V. 21. 8. 69 (GVBl. S. 263).

HAUPTGEBÄUDE **I** = ERDGESCHOSS

DACHNEIGUNG : 25 - 35 GRAD

DACHDECKUNG : DUNKELEINDECKUNG

DACHAUSFÜHRUNG : SATTELDACH/WALMDACH NUR BEI ECKGRUNDSTÜCKEN

DACHVORSTÄNDE : maximal 50 cm ZULÄSSIG !

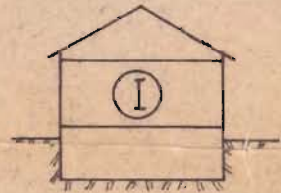
DACHGAUBEN : KEINE

DACHAUSBAUTEN : KEINE, JEDOCH EINZELNE
GIEBELZIMMER MÖGLICH

KNIESTOCK : maximal 40 cm

SOCKELHÖHE : maximal 50 cm

Grundflächenzahl = GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,5



HAUPTGEBÄUDE **I + U** = ERDGESCHOSS + UNTERGESCHOSS; Talseitiger Ausbau für

DACHNEIGUNG : 25 - 35 GRAD

WOHNZWECKE ZULÄSSIG!

DACHDECKUNG : DUNKELEINDECKUNG

Grundflächenzahl = GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,6

DACHAUSFÜHRUNG : SATTELDACH/WALMDACH NUR BEI ECKGRUNDSTÜCKEN

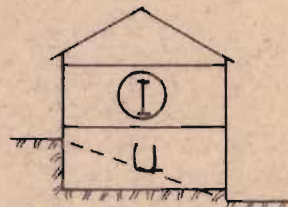
DACHVORSTÄNDE : maximal 40 cm ZULÄSSIG !

DACHGAUBEN : KEINE

DACHAUSBAUTEN : KEINE, JEDOCH EINZELNE
GIEBELZIMMER MÖGLICH

KNIESTOCK : maximal 40 cm

SOCKELHÖHE : maximal 50 cm



1. WEITERE FESTSETZUNGEN: (nach DIN 18003)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 1 Abs. 1-3 der BauNVO)

1.1.3. WA = Allgemeines Wohngebiet: (§ 4 BauNVO)

1.2.1. MD = Dorfgebiete : (§ 5 BauNVO)

Maximal 2 Geschosse/ GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8

1.2.2. MI = Mischgebiet [] : (§ 6 BauNVO)

Grundflächenzahl = GRZ = 0,6
Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,5


2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a des BBauG
sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z), zwingend **I**, **II**, **I** + D

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. o = Offene Bauweise

3.1.3. Δ = Nur Einzelhäuser zulässig

3.3. Baulinie: 

3.4. Baugrenze: 

3.6. Baugestaltung:

SD = Satteldach:



WD = Walmdach



Firstrichtung :



Sockel- und Geländehöhen:

- a.) Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten. Das gleiche gilt für die Oberkante der Untergeschoßdecke.
- b.) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht verändert werden.
- c.) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. a) und b) können zugelassen werden, wenn die Auffüllung oder Abgrabung nicht mehr als 50 cm beträgt und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

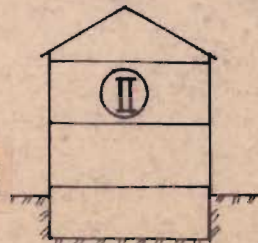
HAUPTGEBÄUDE II = VOLLGESCHOSSE

FESTSETZUNGEN : WIE BEI I + U , JEDOCH

DACHAUSFÜHRUNG : NUR SATTELDACH

Grundflächenzahl = GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8



HAUPTGEBÄUDE I + D = ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS

DACHNEIGUNG : 47 - 52 Grad

DACHDECKUNG : DUNKELEINDECKUNG

DACHAUSFÜHRUNG : SATTELDACH

DACHVORSTÄNDE : maximal 50 cm

DACHGAUBEN : maximal 1/2 der Hauslänge

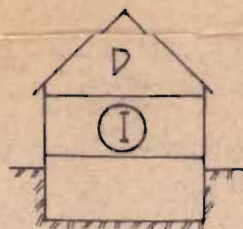
DACHAUSBAUTEN : VOLLER DACHAUSBAU

KNIESTOCK : maximal 40 cm

SOCKELHÖHE : maximal 50 cm

Grundflächenzahl = GRZ = 0,4

Geschoßflächenzahl = GFZ = 0,8



GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE = G UND N:

DACHNEIGUNG : 0- 10 Grad

DACHEINDECKUNG : DUNKELEINDECKUNG BEZWI. KIESPRESSDACH, AUCH EINSCHLEPPUNG ZUM HAUPTGEBÄUDE MÖGLICH. JEDOCH IST DIE DACHNEIGUNG DES HAUSDACHES EINZUHALTEN.

DACHAUSFÜHRUNG : FLACHDACH, ODER WIE OBEN.

KNIESTOCK : KEINEN, BEI EINSCHLEPPUNG NUR DIE UNBEDINGT NOTWENDIGE KONSTRUKTIONSHÖHE.

KELLERGARAGEN : NUR Talseits UND OHNE GEFÄLLE MÖGLICH


Fassadengestaltung:

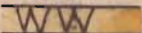
Kein auffallend gemusterter Putz. Keine kontrastierenden Farben.


Einfriedungen:

Höhe, einschließlich des Sockels einheitlich 1,00 m, Sockelhöhe höchstens 20 cm. Bei Böschungsmauern (notwendige), Höhe maximal 1,00m, dann ist jedoch keine Einzäunung zulässig. Sämtliche Masse rechnen von der fertigen Gehsteig- bzw. Strassendecke aus. Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holzzäunen, wie Jägerzäune o.ä. herzustellen. An Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune mit Rohrpfelem zulässig. Die Fläche zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen, darf nur dann eingezäunt werden, wenn der Raum zwischen Garageneingang und öffentlicher Verkehrsfläche mehr als 5,00 m beträgt.

6. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)


6.1 Straßenverkehrsflächen: 

6.1.2. Wohnweg(Gehweg) : 

Parkbucht: 

6.1.3. Fußweg : 

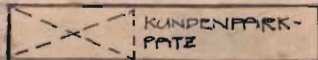
Rampe : 

6.1.5. Durchlaß : 

Treppe : 

6.1.6. Maßzahl : 

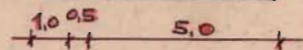
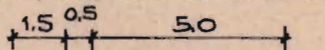
6.2. ~~Offen~~ Kundenparkplatz, teilw. unterkellert



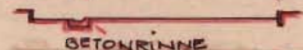
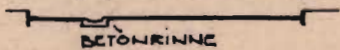
ENFÄLLT SIEHE
BEZÜGLICHE
SEITE 6

6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger

Verkehrsflächen:





6.4. Straßen-Querprofil:



Gilt nur für Fl.Nr. 462/9

7. Flächen für Versorgungsanlagen: (§ 9 Abs.1 Nr.5 und 7 BBauG)

Trafostation = T: 

Pumpwerk(Druckverstärkungsanlage): 

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen :

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BBauG)

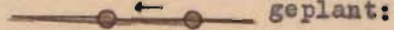
8.0 Leitungsstraße, Freileitung mit Masten:



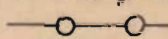
Schutzstreifen(mit Meter Angaben) :



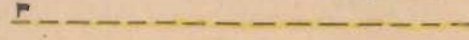
8.1. Abwasserleitung: A= vorhanden:



geplant:




Fernmeldeleitung(Telefon+Erdkabel) :



ARCHITEKTONISCH INDIVIDUELL GESTALTETE ENTWURFE, DIE GERINGFÜGIG VON DEN GRUNDZÜGEN DER PLANUNGSFESTSETZUNGEN ABWEICHEN (Z.B.ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN, VERLEGUNG DES FIRSTES UNTER EINHALTUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG, UNGLEICHE DACHNEIGUNG) SIND ALS AUSNAHMEN GEMÄSS § 31 ABS.1 BBAUGESETZ ZUGELASSEN. DIE EINHALTUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS ART.6 BayBO. MUSS JEDOCH GEWÄHRLEISTET SEIN.


9. Grünflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)

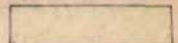
Orientliche Grünflächen: 

Parkanlage : 


Friedhof : 


Spielplatz: 

Sportplatz:
(Schulsportanlage) 

Private Grünflächen: 

9.1. Bäume:


Bäume zu erhalten : 

Bäume zu pflanzen: 

10. Wasserflächen: (§ 5 Abs.2 Nr.6 BBauG)

Wasserflächen: 


12. Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft: (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)


Flächen für die Landwirtschaft: 

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1. Flächen für Stellplätze oder Garagen: (§ 9 Abs.1 Buchst.e und Nr.12 BBauG)

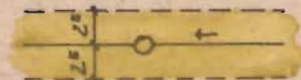
Stellplätze:= St 

Garagen:= Ga(G) 

Gemeinschaftsgaragen:= GGa 

Bei beiderseitigem Grenzanbau von Garagen ist eine einheitliche Gestaltungsweise anzustreben. Besonders die Dachformen sind anzugleichen. die unterkellerung der Garagen ist zulässig

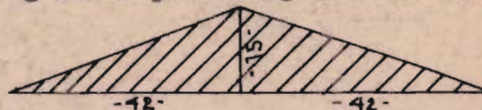
13.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)



13.4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen: (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 80cm sind freizuhalten:

Sichtwinkel:



Der Vermerk gilt nur, bis zur Abstufung der Kreisstraße zur Ortsstraße im Ortsbereich.

13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

(§ 16 Abs.4 BauNVO)



Abgrenzung der Ausbaustufe
BA (I)

13.6 . Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs.5 BBauG)



14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BBauG)

Hangwassergraben:



15. Höhe der Garagen u. Nebengebäude im Bereich der Schutzstreifen für Strom-Leitungsstraßen 2,75 über natürlichem Gelände

II. HINWEISE:

Mindestgröße der Baugrund-
stücke 600 qm

Wohngebäude vorhanden:



Garagen und Nebengebäude vorhanden:



Grundstücksgrenzen:

Vorhanden: ———— 0 ———— 0 ———— Vorgeschlagen: ————

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst. f BBauG)

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf:



Schule:



Erschließungsleitungen:

Die Fernsprech- und Stromleitungen zur Versorgung des Baugebietes sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verkabeln.

Böschungsflächen:

Die bei der Strassenherstellung eventuell notwendigen Böschungsflächen sind von den Anliegern zu dulden.


Aufteilung des Bebauungsgebietes in Ausbaustufen:


1. Ausbaustufe: BA (I); BA (I); 2. Ausbaustufe: BA (II)

III. Zusätzliche Hinweise:

1.) Aufgrund des Flurgereinigungsverfahrens neu festgelegte Flurstück N,
z.B. (81)

2.) Privater Fußweg : P.F.

3.) Geländeeinschnitt: 

4.) Löschwasserzisterne: 

5.) Diese Anmerkung gilt nur für das auf den Flurst.Nr 431 Teilfl./alt 1,
(80) und (80/1)/neu, ausgewiesene Mischgebiet :

5.1 Das Betriebserweiterungsgelände mit Waschplatz und Brennstation, ist

auf Flurst.Nr.430/2/alt bzw.(80)/neu, abzugraben. Die dadurch entstehenden

Böschungen, sind entlang der Nachbargrundstücke in einem Neigungsverhältnis

von mindestens 1 : 1,5 anzulegen. Außerdem ist entlang der Grenzen der

Nachbargrundstücke, eine 1,0m breite waagrechte Arbeitsfläche zur Pflege

der Nachbarhecken und Einfriedungen zu erstellen und von höherem Pflanz-

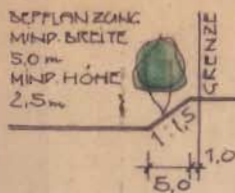
wuchs freizuhalten. Um den Schallschutz des angrenzenden allgemeinen Woh-

gebietes zu gewährleisten, ist entlang der Nachbargrundstücke, Flurst.Nr

u.432 bzw.(81) ein 5,0 m breiter Geländestreifen auf dem Grundstücken,

Flurst.Nr 431 Teilfl.bzw.(80) u.(80/1), mit dicht stehenden mindesten

2,50 m hohem Strauchwerk zu bepflanzen.



GELÄNDESCHNITT
IM BEREICH DES

(MI)

AUF FLURST.NR.
431 TEILFL. BZW.
(80) U. (80/1)

Bearbeitet:

*am 12.8.74 von
Bgm. Sch. in*

Ergänzt :

Junkersdorf

Geändert :

erhalten. Schmidt

Junkersdorf, den 1.3.73

Planfertiger:

Kerning Jungl

20. Juni 1974 :

Kerning Jungl

Ergänzt: 16. Okt. 74

K. Jungl

(Siehe Roteintrag)

Geändert aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. Dezember 1974

Junkersdorf, den 1. März 1975

Kerning Jungl

ERGÄNZT:

24. APRIL 1975

Kerning Jungl

I. Der qualifizierte Bebauungsplan "BERGLEITE" (v. 1.3.1973) wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG mit Beschluß des Gemeinderates vom 8. März 1973 aufgestellt.



Junkersdorf, den 1. 3. 1973

.....
1. Bürgermeister

II. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, gemäß § 2 Absatz 6 BBauG auf die Dauer eines Monats-in der Zeit vom 13. 8. 1974 bis 17. 9. 1974 im Rathaus Nr. 25a öffentlich ausgelegt.



Junkersdorf, den 18. 9. 1974

.....
1. Bürgermeister

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



Junkersdorf, den 20. 11. 1974

.....
1. Bürgermeister

IV. Das Landratsamt Haßbergkreis, hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.5.1975 Az. 640-843-III/PERN gemäß § 14 BBauG mit / ~~ohne~~ 14. MAI 1975 Auflagen genehmigt.

Eben den
Landratsamt Haßberge
Haßfurt, den
Landratsamt, i.A.

V. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung, vom 20. 5. 1975 bis 23. 6. 1975 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 27. 5. 75 ortsüblich, durch Ausgang im Amtshaus bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Junkersdorf, den 20. 5. 1975

.....
1. Bürgermeister. 21.10.

II. a. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung, gemäß

§ 2 Absatz 6 BBauG nochmals auf die Dauer eines Monats in der Zeit

vom 24. 3. 1975 bis 25. 4. 1975

im Rathaus, Junkersdorf a. d. Weisach Haus Nr. 35 a _____ öffentlich

ausgelegt.



Junkersdorf, den 26. 4. 1975

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

IIIa. Die Gemeinde Junkersdorf hat mit Beschluß des Gemeinderates, von

25. 4. 1975 den geänderten Bebauungsplan, gemäß § 1c BBauG

als Satzung beschlossen.



[Signature]
.....

Junkersdorf, den 26. 4. 1975

1. Bürgermeister