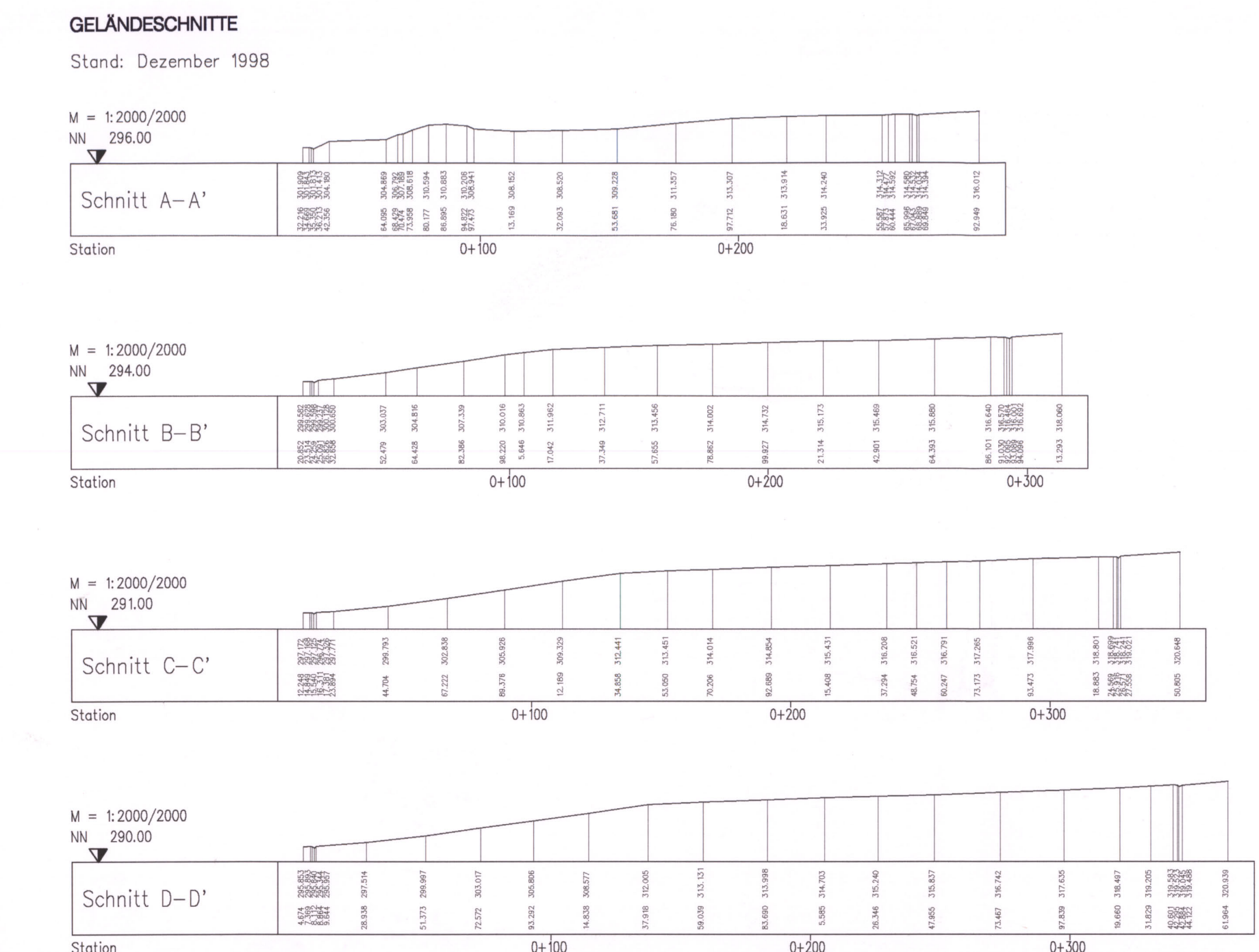
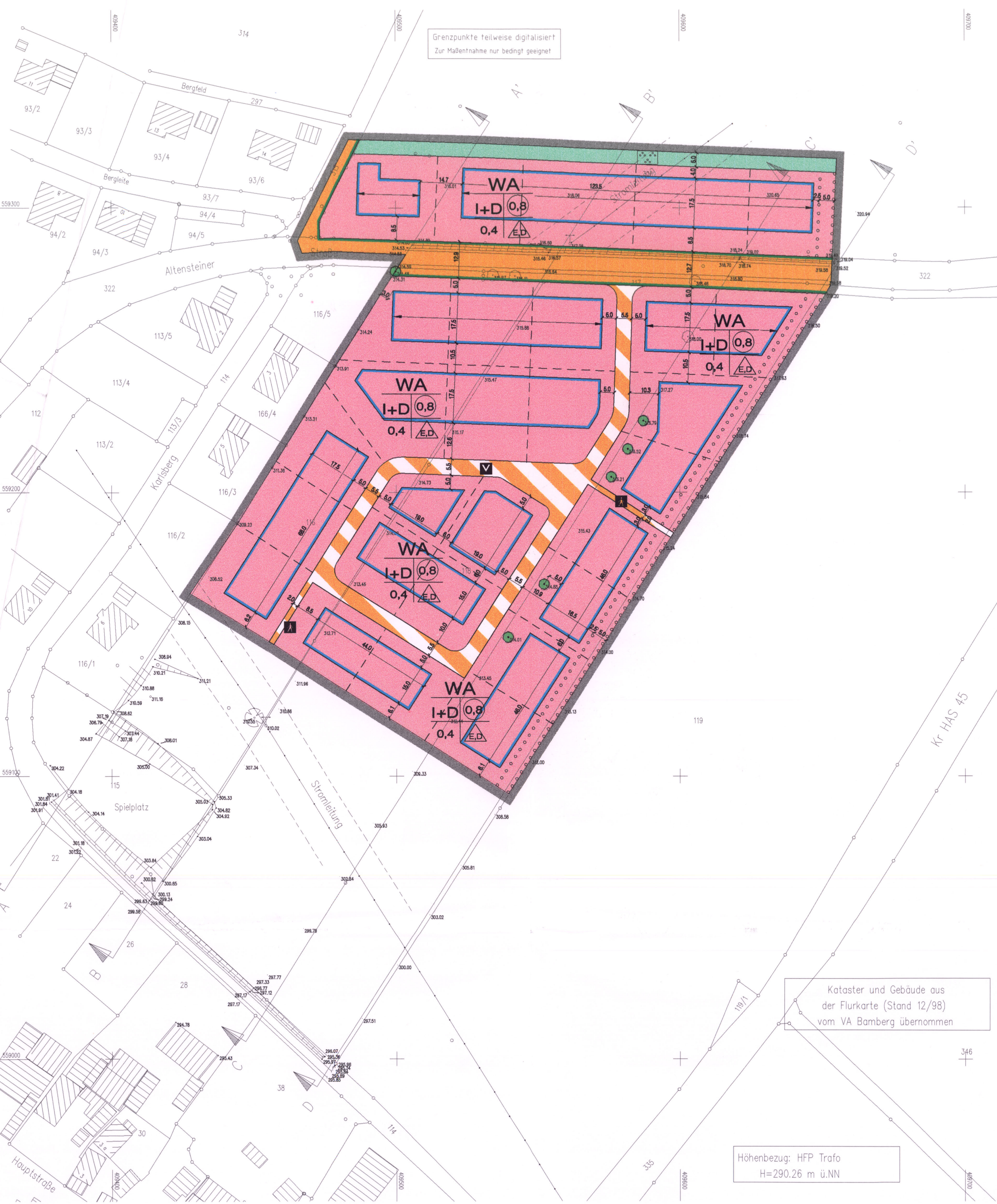


BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE PFARRWEISACH FÜR DAS GEBIET 'AM KARLSBERG II' IM GEMEINDETEIL JUNKERSDORF

PRAEBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, S. 137). § 6 BauGB, der Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 L. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet: Wohngebäude,
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO: 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Anlagen für Verwaltungen, 3. Gartenbetriebe, 4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- I** Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen (unterhalb des Dachgeschosses) (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- D** Der Ausbau eines Vollgeschosses im Dachgeschoss ist zulässig
- 0,8** Zulässige Geschosflächenzahl – GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß
- 0,4** Zulässige Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig
- Finstrichtung**

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Fußweg**

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche** Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

- Oberflächen von Gehwegen und Zufahrten**
- Umgrenzung von Flächen** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNG

7. Der Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

- Zu erhaltende Bäume**
- Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

B. Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstücknummern**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- Höhenpunkte in m ü. NN**
- Vermaßung in m**
- Hochspannungsleitung (20 kV)** mit Schutzzone (9 m beiderseits der Leitungsochse)
- Vorhandene Bäume**

C. Nachrichtliche Übernahmen

Bodenkmale § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 23.06.1973 (BayRS 2242-1-1-1 in der derzeitigen Fassung)

D. Ortliche Bauvorschriften (gem. Artikel 91 Abs. 1 BayGO)

Für den Bereich des Bebauungsplanes Junkersdorf "Am Karlsberg II" werden auf der Grundlage des Artikel 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Gestaltung der Dächer

Die Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer symmetrischen Neigung von 35° bis 50° und einem durchlaufenden First zu gestalten. Die Dachflächen sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einheitlich zu decken. Die Farben der Ziegel und Dachsteine sollen sich an erdfarbenen Tönen orientieren. Dachgauben sind zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1/5 der Dachlänge von den Giebelgesimsen untereinander einhalten. Eine Dachgaube darf 5,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtsumme der Dachgauben darf nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Zwerchhäuser sind zulässig. Sie dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Ausbildung eines Kniestockes ist zulässig. Seine Höhe darf 0,7 m nicht überschreiten.

Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke hat durch Hecken der unten aufgeführten Arten (Auswahl) zu erfolgen. Zusätzliche Zäune dürfen nicht über 1,2 m hoch sein, die Hecken nicht überragen und mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben.

Botanischer Name	Deutscher Name
1. Acer campestre	- Feldahorn
2. Corulus avellana	- Haselnuß
3. Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
4. Quercus robur	- Stieleiche
5. Carpinus betulus	- Hainbuche
6. Sorbus x intermedia	- Schwed. Mehlbeere
7. Populus tremula	- Zitterpappel
8. Prunus avium	- Vogelkirsche
9. Sorbus aucuparia	- Eberesche
10. Sorbus domestica	- Speierling
11. Tilia cordata	- Winterlinde
12. Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
13. Ulmus carpiniifolia	- Feldulme
14. Quercus petraea	- Traubeneiche

Auf den festgesetzten Flächen ist zusätzlich pro 3 m² ein heimisches Gehölz (Strauch) standortgerechter Art zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (z.B. Rosenpfaster, Rosenzittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken)

Botanischer Name	Deutscher Name
1. Corylus avellana	- Haselnuß
2. Prunus spinosa	- Schlehe
3. Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
4. Rubus caesius	- Kratzbeere
5. Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
6. Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
7. Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
8. Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn
9. Euonymus europaeus	- Pfaffenblütchen
10. Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
11. Lonicera xylosteum	- Gewöhnl. Heckenkirsche
12. Rosa arvensis	- Kriechrose
13. Rosa canina	- Hundrose
14. Rosa rubiginosa	- Weinrose
15. Rosa glauca	- Blaublättrige Rose
16. Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
17. Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.09.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

1. Bürgermeister
E. Hufnagel
Bürgermeister
02. Mai 2000
Datum

2. Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.09.1998 bis 25.09.1998 stattgefunden.
1. Bürgermeister
E. Hufnagel
Bürgermeister
02. Mai 2000
Datum

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2000 bis 08.03.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
1. Bürgermeister
E. Hufnagel
Bürgermeister
02. Mai 2000
Datum

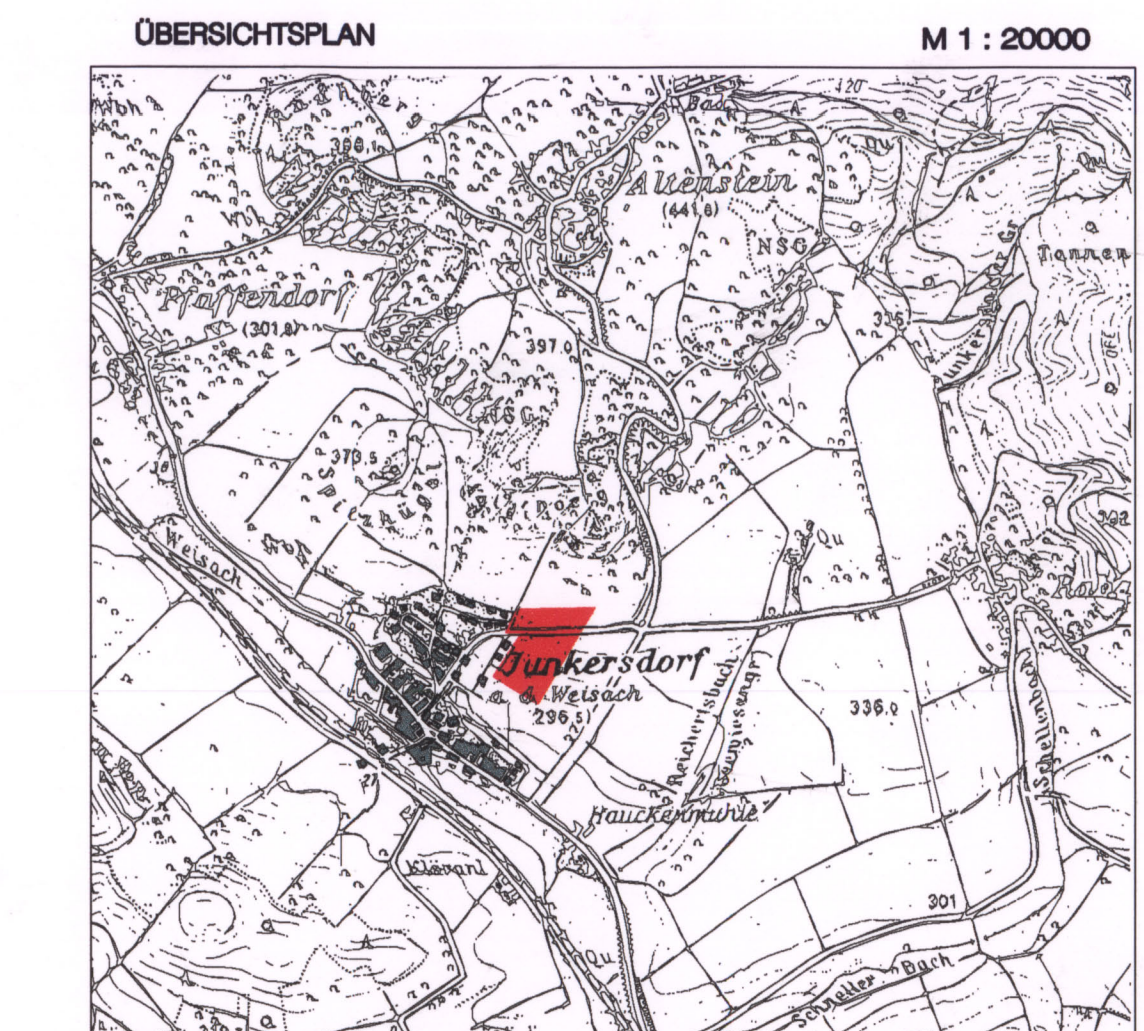
4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.03.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
1. Bürgermeister
E. Hufnagel
Bürgermeister
02. Mai 2000
Datum

5. Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.11.00 entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. § 10 Abs. 2 BauGB ist durch die Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
1. Bürgermeister
E. Hufnagel
Bürgermeister
22. 11. 00
Datum

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 3.0.11.00 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Amtsgelände der Verwaltungsgemeinschaft Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

1. Bürgermeister
E. Hufnagel
Bürgermeister
02. Mai 2000
Datum

**GEMEINDE PFARRWEISACH
JUNKERSDORF**



**BEBAUUNGSPLAN
JUNKERSDORF 'AM KARLSBERG II'**

ENTWURF M 1 : 1000 STAND: 23.03.2000