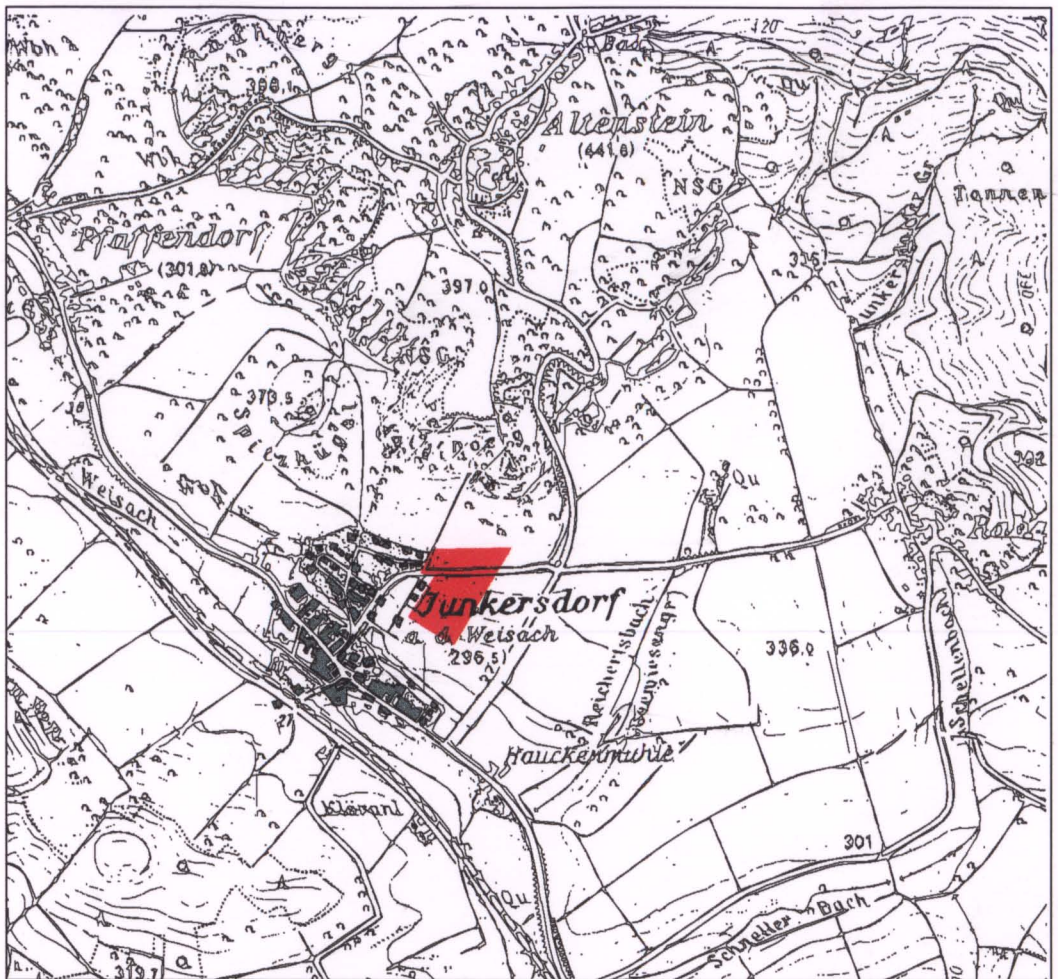


# GEMEINDE PFARRWEISACH

## JUNKERSDORF

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 20000



## BEBAUUNGSPLAN

### JUNKERSDORF 'AM KARLSBERG II'

ENTWURF

M 1 : 1000



STAND: 23.03.2000

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

## PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt BGBl 1998, S. 137).

Die 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 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen.

# GELÄNDESCHNITTE

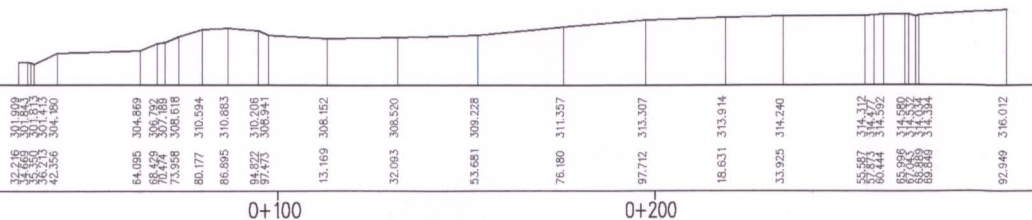
Stand: Dezember 1998

M = 1:2000/2000

NN 296.00

Schnitt A-A'

Station

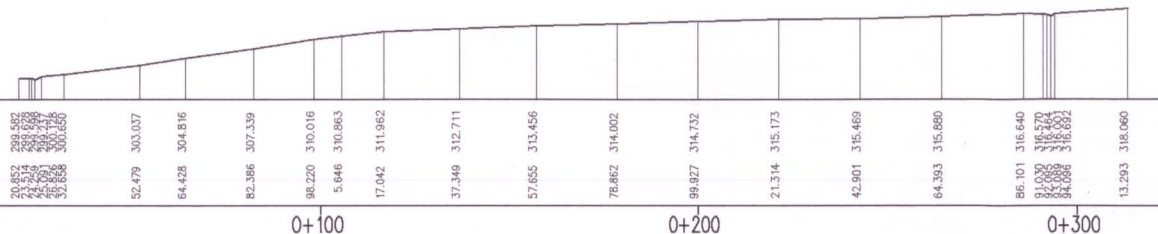


M = 1:2000/2000

NN 294.00

Schnitt B-B'

Station

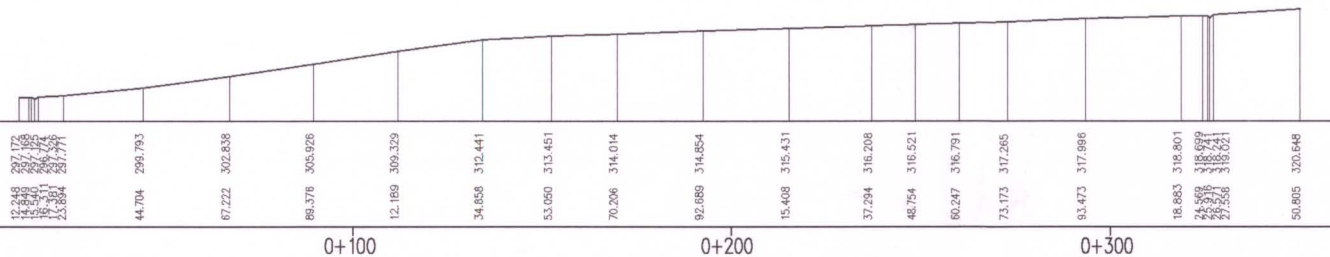


M = 1:2000/2000

NN 291.00

Schnitt C-C'

Station

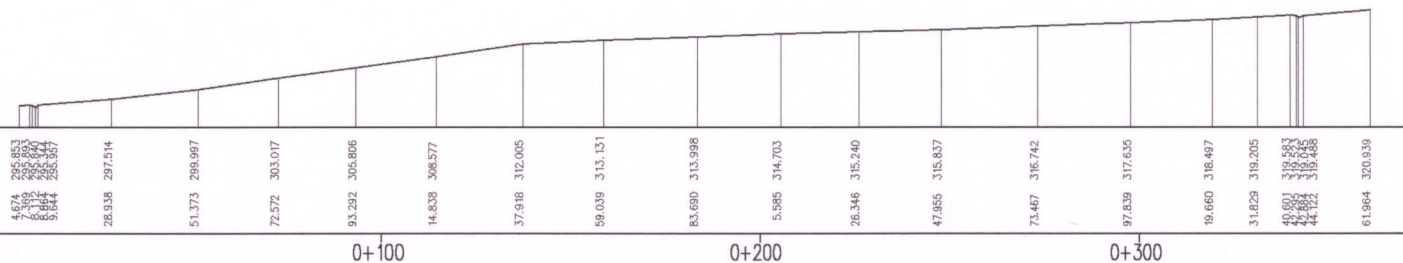


M = 1:2000/2000

NN 290.00

Schnitt D-D'

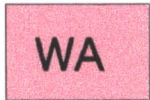
Station





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)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

1. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet: Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. 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. Gartenbaubetriebe,
  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 Geschoßflächenzahl – GFZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß

**0,4** Zulässige Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht zugelassen.

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)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.



Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile der Baugebiete, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.



Nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig



Firstrichtung

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung:

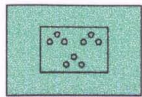


Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg

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



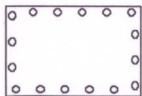
Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche ist von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art freizuhalten. Erforderliche Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen.

#### 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

Die Oberflächen von Gehwegen und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen.



Umgrenzung von Flächen  
zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen sind pro Grundstück 2 hochstämmige Bäume der unten aufgeführten Arten (Auswahl) mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm mit DB 14/16 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
(z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken)

Botanischer Name

Deutscher Name

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Acer campestre       | – Feldahorn         |
| 2. Acer platanoides     | – Spitzahorn        |
| 3. Fraxinus exelsior    | – 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 m<sup>2</sup> ein heimisches Gehölz (Strauch) standortgerechter Art zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

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

116

Flurstücksnummern



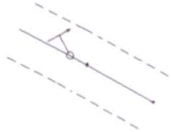
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

33.09

Höhenpunkte in m ü. NN

5.6

Vermaßung in m



Hochspannungsleitung (20 kV) mit Schutzzone (9 m beiderseits der Leitungsachse)



Vorhandene Bäume

C. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale  
§ 9 Abs. 6 BauGB  
in Verbindung mit Art. 7 und 8  
des Bayerischen Denkmalschutz-  
gesetzes vom 23.06.1973  
(Bay RS 2242-1-K in der  
derzeitigen Fassung)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Benachrichtigung unverändert zu belassen. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu übergeben, wenn die Gefahr des Abhandenkommens besteht.



## C. Nachrichtliche Übernahmen

### Bodendenkmale

§ 9 Abs. 6 BauGB

in Verbindung mit Art. 7 und 8  
des Bayerischen Denkmalschutz-  
gesetzes vom 23.06.1973  
(Bay RS 2242-1-K in der  
derzeitigen Fassung)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Benachrichtigung unverändert zu belassen. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu übergeben, wenn die Gefahr des Abhandenkommens besteht.

## D. Örtliche Bauvorschriften (gem. Artikel 91 Abs.1 BayBO)

Für den Bereich des Bebauungsplanes Junkersdorf "Am Karlsberg II" werden auf der Grundlage des Artikel 91 Abs. 1 der Bayrischen Bauordnung (Bay BO) 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. <i>Acer campestre</i>      | - Feldahorn             |
| 2. <i>Corylus avellana</i>    | - Haselnuß              |
| 3. <i>Carpinus betulus</i>    | - Hainbuche             |
| 4. <i>Crataegus monogyna</i>  | - Weißdorn              |
| 5. <i>Ligustrum vulgare</i>   | - Liguster              |
| 6. <i>Cornus sanguinea</i>    | - Roter Hartriegel      |
| 7. <i>Prunus spinosa</i>      | - Schlehe               |
| 8. <i>Rhamnus catharticus</i> | - Kreuzdorn             |
| 9. <i>Lonicera xylosteum</i>  | - Gewönl. Heckenkirsche |
| 10. <i>Rosa canina</i>        | - Hundsrose             |
| 11. <i>Rosa rubiginosa</i>    | - Weinrose              |
| 12. <i>Rosa glauca</i>        | - Blaublättrige Rose    |
| 13. <i>Sambucus nigra</i>     | - Schwarzer Holunder    |
| 14. <i>Viburnum lantana</i>   | - Wolliger Schneeball   |



# VERFAHRENSVERMERKE

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



1. Bürgermeister

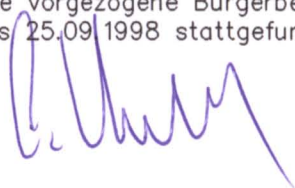
G. Hufnagel  
Bürgermeister



02. Mai 2000

Datum

2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.09.1998 bis 25.09.1998 stattgefunden.



1. Bürgermeister

G. 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

G. 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

G. Hufnagel  
Bürgermeister



02. Mai 2000

Datum

5. Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom <sup>22.11.00</sup> ..... entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. *Genehmigungsfiktion eingeleitet*  
Verletzungen der Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

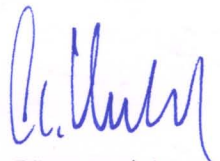
~~1. Bürgermeister~~

22. 11. 00

Datum



6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am <sup>30.11.00</sup> ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Amtergebäude 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

G. Hufnagel  
Bürgermeister



Datum

29. Nov. 2000