



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

0.1 Präambel
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 214), berichtigt BGBl. 1998, S. 137).
 Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer-Bauordnung i.d.F. 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 16.08.2000 als Satzung beschlossen.

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)
 a) Art der baulichen Nutzung
 b) Zahl der Vollgeschosse
 c) Grundflächenzahl (GRZ)
 d) Geschossflächenzahl (GFZ)
 e) Dachform, Dachneigung
 f) Bauweise

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GRZ 0,4
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GFZ 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
II = EG + DG = ausgebauten Dachgeschoss

O offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
SD + WD + KWD Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche unterteilt in:
 Schrammbord
 Fahrbahn mit Pflasterfläche
 Schrammbord
 Gehweg
 Fahrspur
 Schrammbord
öffentlicher Parkplatz
Fußweg
Hauptversorgungsleitung: Abwasser geplant
Das Baugelände ist im Trinn- und Mischsystem zu entsorgen.
 SK = Schmutzwasserkanal
 RK = Regenwasserkanal
 MK = Mischwasserkanal
best. Stromleitung oberirdisch
HINWEIS: wird verkabelt und vertiegt
20-kV-Kabel geplant
private Grünflächen: Forstpl., Haus- und Nutzgärten
öffentliche Grünflächen: z.B. straßenbegleitende Grünfläche
Öffentliche Grünfläche, auf der die Anpflanzung und Erhaltung eines 8 m breiten Gehsteigstreifens zur Pflicht gemacht wird (siehe hierzu auch Teil B Ziff. 9.5).
5 m breiter Pflanzstreifen als Ortsrandabschluss auf privatem Grund
am nördlichen Bebauungsrand und als Abgrenzung zum Sportplatz und zur Schule am südlichen Rand des Baugeländes.
zu erhaltender Baum: Bäume die durch die Garagenzufahrt nicht erhalten werden können, sind an anderer Stelle auf dem öffentlichen Grünstreifen artengleich zu ersetzen.
zu pflanzender Baum, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 9.6
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Naturpark Haßberge
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichs- und Ersatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Regenwasserrückhaltebecken oberirdisch mit Überlauf zum Vorfluter
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
hier: 20-kV-Kabel
Gebüdeseite mit Schallschutzvorkehrungen:
An diesen Seiten sollen keine Schlafräume und sonstige ruhebedürftige Räume vorgesehen werden. Andernfalls sind diese nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
1.1 Außenfassaden
 Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen. Ortstypische Materialien sind unzulässig. Holzbohlen sind zulässig.
1.2. Sockel
 Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50 m über OK best. Gelände bergseitig gerechnet und bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.
1.3. Dachform
 Die Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° - 50° auszuführen.
 Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugelände auch mit Flachdächern zulässig.
 Kniestock mit max. 0,75 m Höhe ist zulässig.
 Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte.
 Dachgauben mit Schiepp-, Sattel- oder Walmdach in der Art und Farbe wie das Hauptdach, bei mehreren Giebeln mit einem gegenseitigen Abstand von mindestens 1,20 m, zu den seitlichen Dachrändern mindestens 2,50 m Abstand und höchstens auf 1/3 der gesamten Firstlänge des Hauses sind zulässig.
 Die Dachflächen der Gebäude sind mit naturroten, braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Dachsteinen auszuführen.
2. Höhe der baulichen Anlagen
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch örtliche Absteckung im Einvernehmen mit Bauamt, Gemeinde und Sachvernehm festgesetzt.
 Diese Festsetzung erfolgt in der Regel in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei der Bestimmung der Geschosshöhe ist hierauf Rücksicht zu nehmen.
 Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.
 Die Anbindbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freisiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde.
 Schmutzwasserbehandlungen sind, soweit erforderlich, Bauherrpflichtig - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
 Maßgebend für die örtlichen Höhenfestlegungen sind die vom Kreisbauamt getroffenen Angaben.
 Die Bauvorlagen sind außerdem noch mit Geländeprofilen zu versehen.

3. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen
 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Höhenkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.
 In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
 Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Eingangs- und Hofflächen ist so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.
4. Einfriedigungen
 Als Einfriedigung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzzaune von max. 100 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
 Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedigung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.
5. Natur- und Landschaftsschutz
 Zur Erhaltung der Sicherheit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu verlegen. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Verankerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Pflastersteine mit Grastulpe, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.
 Unverschlusste Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
 Ein Entwässerungsplan mit Geländezeichnungen ist vorzulegen.
HINWEIS:
 Der Bau von Regenwasser-Zisternen für private Nutzung, die einen Überlauf auf das öffentliche Kanalnetz haben, ist aus ökologischen Gesichtspunkten durch- aus erwünscht.
 Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert.
 Auf den Einbau schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Solarthermieanlagen zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

6. Sichtdreiecke
 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zaune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.
7. Abstandflächen
 Die Abstandflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Garagen mit Nebenräumen sind bis zu einer max. überbaubaren Fläche von 50 qm als Grenzbebauung erlaubt.
8. Technische Infrastruktur
 Zum Anschluss des gesamten Planbereiches an das Telekommunikationsnetz ist die Verlegung neuer Leitungen nur unterirdisch zulässig.
 Vermerk: Soweit für die Errichtung von Verteilerstränken und Straßenleuchten keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlichen Grund vorhanden sind, können diese auf Privatgrund errichtet werden.
9. Grünordnungsfestsetzungen
9.1. Private Grünflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Obstbäume und heimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
 Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkröniger Laubbau und je 100 qm Gartenlandfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9.2. Pflanzstreifen als Ortsrandabschluss
 Am nördlichen und südlichen Bebauungsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlfrei aus Pflanzliste Ziff. 9.6 auf privatem Grund in der ersten auf den Bezug des Wohnhauses folgenden Pflanzperiode anzulegen.
9.3. Fassadenbegrünung
 Fensterlose Wände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden.

9.4. Öffentliche Grünflächen
 Die durch Planzeichen in öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 9.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind wegen gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig.
9.5. Schutzbepflanzung
 Am westlichen Bebauungsrand ist ein 8 m breiter, öffentlicher Grünstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlfrei aus Pflanzliste Ziff. 9.6 als Übergang vom Bebauungsrand zur freien Landschaft dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9.6. Pflanzliste
 Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.
Großkrönige Bäume:
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Tilia cordata Winterlinde
 Acer platanoides Spitzahorn
 Juglans regia Walnuss
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stieleiche
Kleinkrönige Bäume:
 Sorbus aria Mehlbeere
 Sorbus intermedia Vogelmeibere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hasel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Traubeneiche
 Malus communis Wildapfel
 Pyrus communis Wildbirne
Sträucher und Gehölze:
 Cornus sanguinea Hartweige
 Corylus avellana Hasel
 Acer campestre Spitzahorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Viburnum opulus Wolliger Schneeball
 Lonicera xylosteum Koralleiche
 Cornus mas Korbweide
 Salix purpurea Weidenröschen
 Crataegus monogyna Schlehe
 Prunus spinosa Hundsrose
 Rosa canina Holunder
 Sambucus nigra Holunder
 Carpinus betulus Haselboche

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 gepflanzte Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Finstrichung)
 vorhandene Wohngebäude
 vorhandene Nebengebäude
 Garage/n mit Einfahrt- bzw. Zufahrtstrichung (vorgeschlagener Standort)
 Sichtdreiecke
 Grundstücksgrenzen
 vorhanden
 vorhanden, aufzuheben
 neu, vorgeschlagen
 Flurstücknummern
 Höhenlinien in m NN
 Anpflanzungen:
 z.B. Bäume
 z.B. Sträucher
 Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
 Arten = heimische, standortgerechte Baumarten, Obstbäume, Gehölze und Sträucher wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 9.6
 bestehende offener Graben

D. HINWEISE DURCH TEXT
 1. Vorhandene Bebauungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen / Flurstücknummern sind nachrichtlich übernommen, unverbindlich und zur Maßnahmen durch mach. Vergrößerungen nur bedingt geeignet.
 2. Hinweis zu Schallschutzmaßnahmen
 Gebüdeseite mit Schallschutzvorkehrungen:
 An diesen Seiten sollen keine Schlafräume und sonstige ruhebedürftige Räume vorgesehen werden. Andernfalls sind diese nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.
 Die Schallschutzvorkehrungen gehen zu Lasten des Eigentümers.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN
 1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, dass sie übermäßig nicht mehr kenntlich sind.
 Aus diesem Grunde müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- und frühgeschichtlichen, sowie mitteleuropäischen Funde nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Unterfranken, 97070 Würzburg, Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931/54850, Fax: 0931/51875 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 2. Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und von den Kabeltrassen der EVO gepflanzt werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarweisach hat in seiner Sitzung vom 17.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Ausschuss auf der Gemeinderat am 11.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 2.3. Okt. 2000
 2. Bürgermeister Zeller Datum
 2. Die vorgezogene Bürgerbefragung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 11.01.2000 bis 14.02.2000 statt gefunden.
 2.3. Okt. 2000
 2. Bürgermeister Zeller Datum
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2000 bis 10.05.2000 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 29.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 2.3. Okt. 2000
 2. Bürgermeister Zeller Datum
 4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.08.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 2.3. Okt. 2000
 2. Bürgermeister Zeller Datum
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes (gemäß § 6 BauGB mit Bescheid vom 07.02.2001, Az. III/1-6102-1 Landratsamt Haßberge, 07-02-2001) genehmigt.
 14. Feb. 2001
 G. Hufnagel Datum
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "Bei der Schule"

Gemeinde: Pfarweisach
 Ortsteil: Pfarweisach
 Landkreis: Haßberge
 Reg. Bez.: Unterfranken

Darstellung: LAGEPLAN
 GRÜNORDNUNGSPLAN
 LEGENDE
 SCHEMASCHNITT
 Beilage:
 Plan-Nr.:
 Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	14.09.99		Aufstellungsbeschluss vom 17.12.99
Vorentwurf	12.10.99		Aufstellungsbeschluss vom 17.12.99
Vorentwurf	17.12.99	Sal	Billigungsbeschluss vom 17.12.99
Entwurf	03.03.00	Sal	Billigungsbeschluss vom 03.03.00
Entwurf	16.08.00	Sal	Satzungsbeschluss vom 16.08.00

Gemeinde: Pfarweisach
 Entwurfsverfasser:
 Koenig & Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eichweg 11
 96479 Weitraisdorf
 Tel. 0931/51875
 Fax 0931/51875-33
 Pfarweisach, den 23. Okt. 2000
 Weitraisdorf, den 16.08.2000

