

# BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF MIT GRÜNORDNUNGSPLAN " Bei der Schule "

Gemeinde: **Pfarrweisach**

Ortsteil: **Pfarrweisach**

Flurgebiet:

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

Entwurfsverfasser



*[Handwritten Signature]*  
**2. Bürgermeister Zöller**



**Koenig & Kühnel**

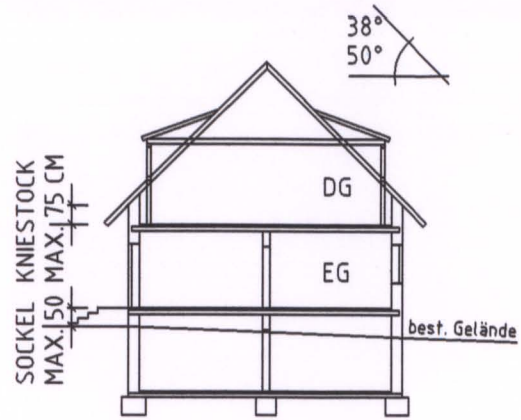
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf 01 Weidach  
Tel. 09561/8339-0 Fax 8339-33

*[Handwritten Signature]*

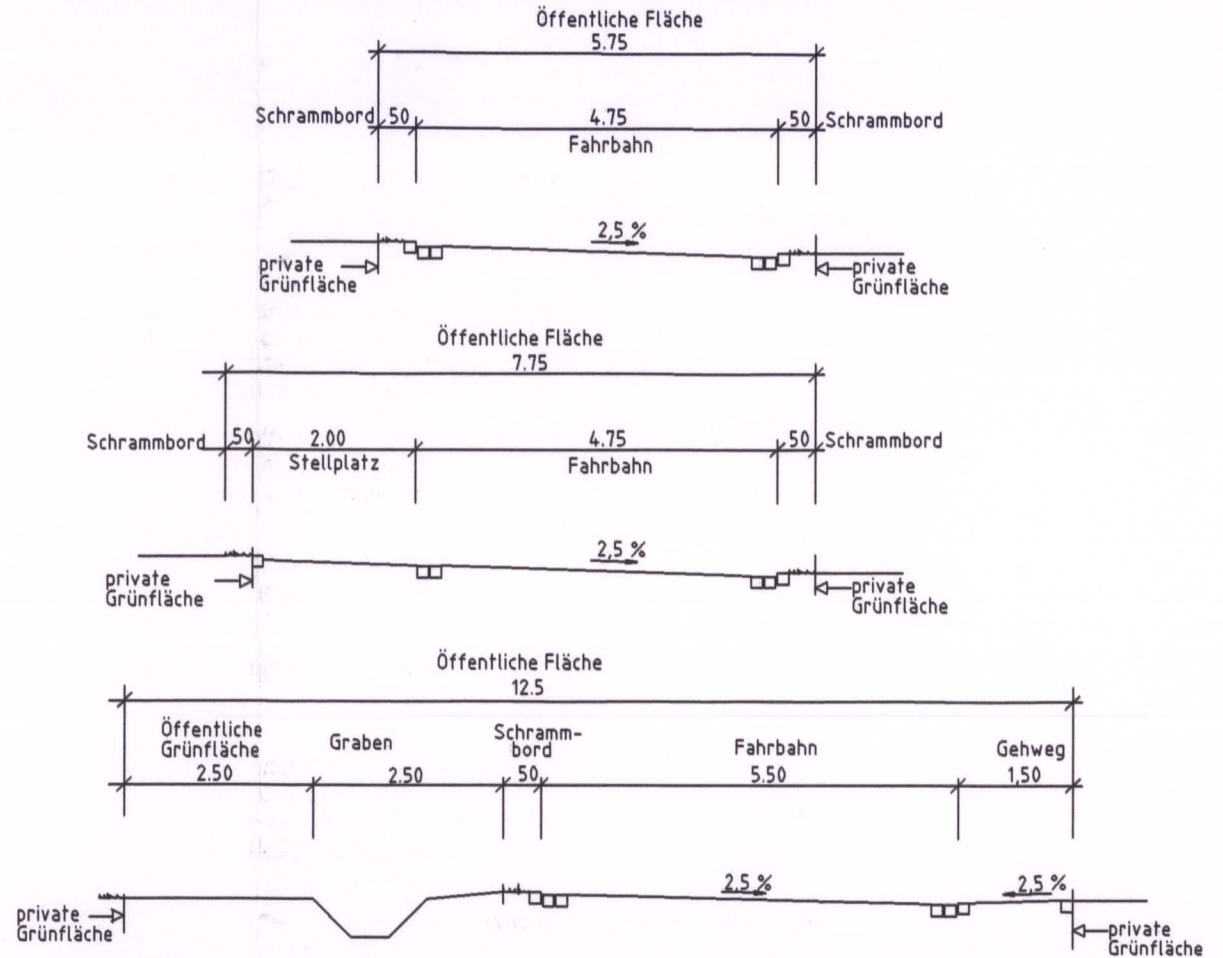
Pfarrweisach, den **23. Okt. 2000**

Weitramsdorf, den 16.08.2000

# SCHEMASCHNITT ORIENTIERUNGSHILFE



## Querprofil Erschließungsstraße



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. 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 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 | b |
| c | d |
| e | f |

## 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 = Erdgeschoss + DG = ausgebauter Dachgeschoss

### O

offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )



Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )

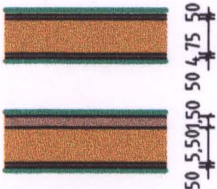
SD + WD + KWD

Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach



Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche unterteilt in:



Schrammbord  
Fahrbahn evtl. mit Pflasterfläche  
Schrammbord

Gehweg  
Fahrbahn  
Schrammbord



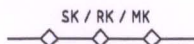
öffentlicher Parkplatz



Fußweg

## Hauptversorgungsleitung: Abwasser geplant

Das Baugebiet ist im Trenn- und Mischsystem zu entsorgen.



SK = Schmutzwasserkanal

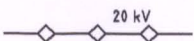
RK = Regenwasserkanal

MK = Mischwasserkanal



best. Stromleitung oberirdisch

HINWEIS: wird verkabelt und verlegt



20-kV-Kabel geplant



private Grünflächen:

Vorgrün, Haus- und Nutzgärten



öffentliche Grünflächen:

z.B. straßenbegleitende Grünfläche



Öffentliche Grünfläche, auf der die Anpflanzung und Erhaltung eines 8 m breiten Gehölzstreifens 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 Baugebietes.

( Bepflanzung wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 9.6 )



zu erhaltender Baum: Bäume die durch die Garagenzufahrt nicht erhalten werden können, sind an anderer Stelle auf dem öffentlichen Grünstreifen artengleich zu ersetzen.

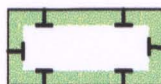


zu pflanzender Baum, wahlweise aus Pflanzliste Teil B. Ziff.9.6 auf öffentlicher Fläche



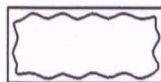
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes ( § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB )

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 )



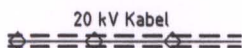
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz die Regelung des Wasserabflusses

( § 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4 , § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB )



Regenwasserrückhaltebecken oberirdisch

mit Überlauf zum Vorfluter



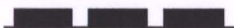
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

hier: 20-kV-Kabel



Gebäudeseite 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 angelegentlichem Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen. Ortsfremde Materialien sind unzulässig. Holzbauweise ist 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 Baugebiet 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 Fußpfette.

Dachgauben mit Schlepp-, Sattel- oder Walmdach in der Art und Farbe wie das Hauptdach, bei mehreren Gauben 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 Bauherren festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt in der Regel in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Bestimmung der Geschossaufteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Die Anbindbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freispiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde. Schmutzwasserhebeanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrnpflicht - 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 Hinterkante 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. Einfriedungen

Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzzäune von max. 1,00 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.

Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.

## 5. Natur- und Landschaftsschutz

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä..

Unverschmutztes 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 Geländeschnitt ist vorzulegen.

### HINWEISE:

Der Bau von Regenwasser-Zisternen für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, ist aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus 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 Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

## 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

## 7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen 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 Verteilerschränken und Straßenleuchten keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlicher 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 großkroniger Laubbaum 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 Bäume 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.

### Großkronige Bäume:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata      | Winterlinde |
| Acer platanoides   | Spitzahorn  |
| Juglans regia      | Walnuß      |
| Fraxinus excelsior | Esche       |
| Quercus robur      | Stieleiche  |

### Kleinkronige Bäume:

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Sorbus aria       | Mehlbeere             |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia  | Vogelbeere            |
| Acer campestre    | Feldahorn             |
| Carpinus betulus  | Hainbuche             |
| Prunus avium      | Vogelkirsche          |
| Prunus padus      | Traubenkirsche        |
| Malus communis    | Wildapfel             |
| Pyrus communis    | Wildbirne             |

### Sträucher und Gehölze:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea   | Hartriegel            |
| Corylus avellana   | Hasel                 |
| Acer campestre     | Feldahorn             |
| Ligustrum vulgare  | Liguster              |
| Viburnum opulus    | Wölliger Schneeball   |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Cornus mas         | Kornelkirsche         |
| Salix pupurea      | Korbweide             |
| Crataegus monogyna | Weißdorn              |
| Prunus spinosa     | Schlehe               |
| Rosa canina        | Hundsrose             |
| Sambucus nigra     | Holunder              |
| Carpinus betulus   | Hainbuche             |

## C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



geplante Wohngebäude ( vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung )



vorhandene Wohngebäude



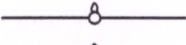
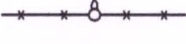
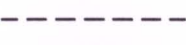



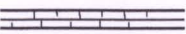
vorhandene Nebengebäude



Garage/n mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort )



Sichtdreiecke

|   |  |
|---|--|
|     | vorhanden  |
|    | vorhanden, aufzuheben  |
|   | neu, vorgeschlagen   |
| 330   | Flurstücksnummern  |
|   | Höhenlinien m. ü. NN   |
|  | Anpflanzen:<br>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 Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksnummern sind nachrichtlich übernommen, unverbindlich und zur Maßentnahme durch mech. Vergrößerungen nur bedingt geeignet.**
2. **Hinweis zu Schallschutzmaßnahmen**
  - **Gebäudeseite mit Lärmschutzvorkehrungen:**  
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.

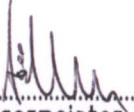
## E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, dass sie obertägig nicht mehr kenntlich sind.  
  
Aus diesem Grunde müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- und frühgeschichtlichen, sowie mittelalterlichen 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: 0931/571875 gemeldet werden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
2. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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

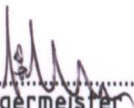
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pfarrweisach hat in seiner Sitzung vom 17.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang auf der Gemeindefel am 11.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  
.....  
2. Bürgermeister *Zöller*

23. Okt. 2000  
Datum



2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 11.01.2000 bis 14.02.2000 statt gefunden.

  
.....  
2. Bürgermeister *Zöller*

23. Okt. 2000  
Datum



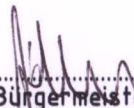
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.03.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2000 bis 10.05.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 29.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

  
.....  
2. Bürgermeister *Zöller*

23. Okt. 2000  
Datum

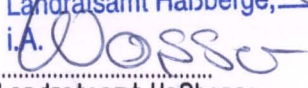


4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.08.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

  
.....  
2. Bürgermeister *Zöller*

23. Okt. 2000  
Datum



5. ~~Genehmigungsverfahren (teil-) genehmigt~~  
mit ~~Ordnung~~ ~~Auslegung~~ genehmigt  
gem. § 6 BauGB mit Bescheid vom  
07.02.2001 Az. III/1-610/2-1  
Landratsamt Haßberge, 07.02.2001  
i.A. 

.....  
Landratsamt Haßberge

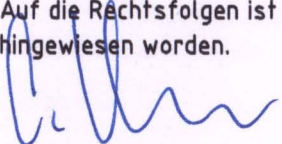
.....  
Datum



6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **15. 02. 01** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie gemäß § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

  
.....  
G. Hufnagel  
1. Bürgermeister

14. Feb. 2001  
Datum

