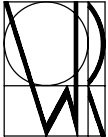


<p>PROJEKT</p>	<p>GEMEINDE WEILERSBACH LANDKREIS FORCHHEIM</p> <p>BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "REIFENBERG-OST", REIFENBERG</p>
<p>DARSTELLUNG</p>	<p>Entwurf M 1:1000</p> <p>Fassung vom 09.11.2007</p>
<p>ENTWURF</p>	<p>  INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN WEYRAUTHER 96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444 </p> <p><i>Weyrauther</i></p>

A. Festsetzungen durch Zeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1



Allgemeines Wohngebiet
(nach § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1

0.4

Grundflächenzahl als Höchstmaß:
z.B. 0.4 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2

1.2

Geschossflächenzahl als Höchstmaß:
z.B. 1.2 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO


2.3

III = U+E+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
maximal zulässig sind drei Vollgeschosse, wobei
ein Vollgeschoss im Untergeschoss und
ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1  Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

3.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächen-Zahl
Bauweise	Dachgestaltung

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie







4.3  Ein- bzw. Ausfahrten

5. Grünflächen



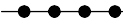
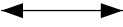
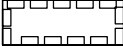
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Öffentliche Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|--|
| 6.1 |  | Ausgleichsfläche: Anlage einer Streuobstwiese, Entwicklung von Saumgesellschaften |
| 6.2 |  | Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern |
| 6.3 |  | bestehende und zu erhaltende Bäume und Sträucher |
| 6.4 |  | Anpflanzung von Ufergehölzen / Entwicklung einer Hochstaudenflur im Bereich des bestehenden und zu erhaltenden Graben mit Uferzone |
| 6.5 |  | FFH- und SPA-Gebiet |
| 6.6 |  | Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) |

7. Sonstige Planzeichen




- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze |
| 7.2 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 7.3 |  | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| 7.4 |  | Einzuhaltende Hauptfistrichtung
Abweichungen um exakt 90° sind zulässig |
| 7.5 | SD
PD
37°-48° | Zulässige Dachform: Satteldach
Zulässige Dachform: Pultdach
Zulässige Dachneigung, z.B. 37°-48° |
| 7.6 |  | Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche |

B. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsschablonen

Darstellung der unterschiedlichen baulichen Nutzung

Bezeichnung	Geplante Nutzung	Nutzungsschablone						
WA	Allgemeines Wohngebiet	<table border="1"><tr><td>WA</td><td>III = U+E+D</td></tr><tr><td>0.4</td><td>(1.2)</td></tr><tr><td></td><td>SD 37°-48° PD 10°-35°</td></tr></table>	WA	III = U+E+D	0.4	(1.2)		SD 37°-48° PD 10°-35°
WA	III = U+E+D							
0.4	(1.2)							
	SD 37°-48° PD 10°-35°							

1.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet - WA

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nrn. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
Ausnahmsweise zulässig sind die in Abs. 3, Nrn. 1 - 4 aufgeführten Nutzungen.
Nicht zulässig sind Tankstellen (Abs. 3, Nr. 5).

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

1.3.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergseits oder die Straßenoberkante bergseits nicht um mehr als 0.30 m überschreiten.
Zum Schutz gegen wildabfließendes Oberflächenwasser darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens an keinem Punkt unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

2.2 Lichtschächte

Zum Schutz gegen wildabfließendes Oberflächenwasser müssen die Lichtschächte über die natürliche Geländeoberfläche gezogen werden.

2.3 Zulässiger Kniestock, zulässige Wandhöhe

Bei Gebäuden mit Satteldach darf der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Sparren an der Außenkante - eine Höhe von 0.50 m nicht überschreiten.
Bei Pultdächern gilt zusätzlich: Die maximal zulässige Wandhöhe - gemessen von Erdgeschossfußboden bis zur Traufe an der Außenkante - beträgt 6.00 m.

2.4 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter Farbe zulässig.

2.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- an der Traufe: max. 0.50 m
- am Ortgang: max. 0.50 m

2.6 Dachbelichtung

Zur Belichtung der Dachräume sind Giebel Fenster oder Einzelgauben bis zu einer Breite von 2.50 m mit Satteldach oder Schleppdach, gedeckt im Material des Hauptdaches, zulässig. Gauben müssen zu den seitlichen Dachrändern mindestens 2.50 m Abstand haben. Gauben in zweiter Reihe (für Spitzboden) sind unzulässig.

2.7 Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittiger Anordnung zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

2.8 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.

2.9 Gebäudestellung

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten; Abweichungen um exakt 90° sind jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

2.10 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.10.1 Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

2.10.2 Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten "Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze" zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

2.10.3 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

2.10.4 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Carports sind auch mit Flachdach zulässig; eine Flachdachbegrünung wird empfohlen. Die Garagentore sollten in Holzbauweise ausgeführt oder außenseitig mit schlichter Holzverkleidung versehen werden. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

2.10.5 Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen. Grenzgaragen müssen aus nachbarrechtlichen Gründen dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen (Wandlänge, Wandhöhe, Nutzfläche).

2.11 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

2.12 Sonnenkollektoren auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2.13 Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

3. Einfriedungen / Bodenbewegung

- 3.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 1.20 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.
- 3.2 An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.
- 3.3 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
- 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1.50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

4. Grünordnung

4.1 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen.
Bei der Materialwahl der Wegbeläge sind rötliche Farbgebungen zu vermeiden.

4.2 Bepflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.

Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden, auf öffentlichen Flächen zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen.

Die Heckenpflanzung zur Randeingrünung des Baugebietes ist ebenfalls mit der Errichtung der Erschließungsanlagen von der Gemeinde durchzuführen

(s. Artenliste: Großsträucher und Obstbaum-Arten).

Der Pflanzabstand von Pflanzen, die über 2.00 m groß werden, muss gegenüber der freien Feldflur mindestens 2.00 m betragen. Bei Pflanzen, die max. 2.00 m hoch werden, ist ein Pflanzabstand von mindestens 0.50 m einzuhalten (nach BGB).

Die mögliche Einzäunung von Grundstücken, die unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, muss diesen gegenüber in einem Abstand von mindestens 0.50 m zur Grundstücksgrenze erfolgen.

4.3 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden um die Fernwirkung zu reduzieren.

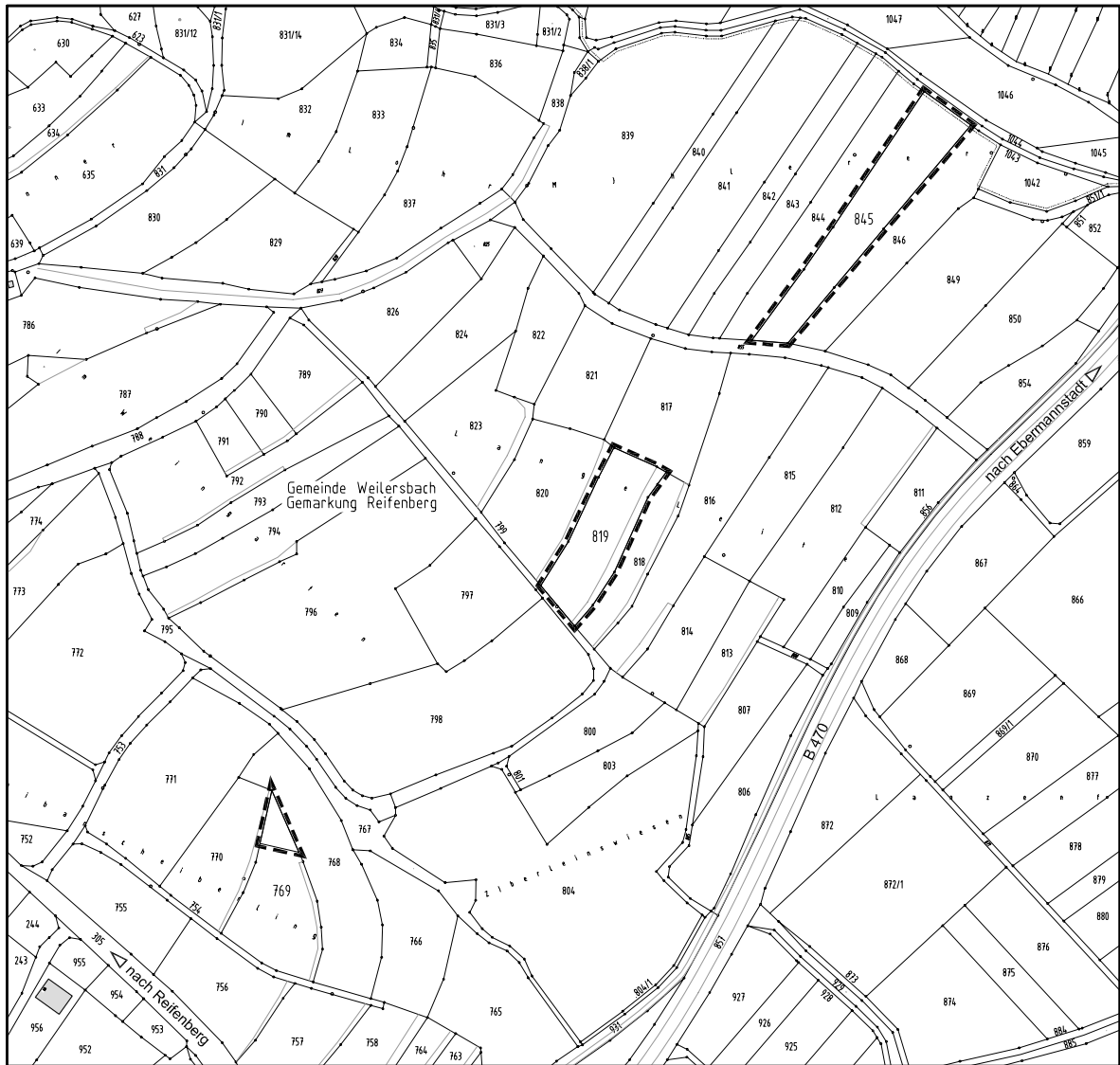
4.4 Dingliche Sicherung der Vermeidungsmaßnahme

(Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch)

Der Eigentümer verpflichtet sich, die auf seinem Grundstück im Rahmen dieser Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Entwicklung einer freiwachsenden, mehrreihigen Feldgehölzhecke bzw. einer Hochstaudenflur mit Einzelgehölzen am Grabenufer) nicht zu verändern und dem Entwicklungsziel entsprechend zu pflegen und zu erhalten.

4.5 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes

Maßstab: M 1:5000



Als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes werden folgende Grundstücke festgesetzt:

Flur-Nr. 769	Teilfläche: ca. 529 m ² Bestand: landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 819	Fläche: ca. 4454 m ² Bestand: landwirtschaftliche Fläche
Flur-Nr. 845	Fläche: ca. 6062 m ² Bestand: landwirtschaftliche Fläche
Gesamtfläche:	ca. 11045 m ²

Für alle Grundstücke ist eine ökologische Aufwertung durch die Anlage extensiv bewirtschafteter Streuobstwiesen geplant. Zusätzlich ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 845 eine Sukzessionsfläche vorgesehen, die sich im Endstadium zu einer Hecke entwickelt.

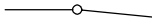
Ausführung und Pflege:

Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Abstand von 8.00 m - 10.00m m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd, Beweidung, evtl. organische Baumscheibendüngung in den ersten Jahren).

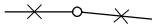
Entlang der oberen Grundstücksgrenze der FL.Nr. 845 ist ein 5.00 m - 7.00 m breiter Geländestreifen der Sukzession zu überlassen, indem er weder bewirtschaftet noch gepflegt wird. Zur Bereicherung des Lebensraumes für Tiere können hier anfallende Lesesteine angehäuft werden.

C. Hinweise

1. 313/1 Flurstücksnummer

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3. - - - - - Vorschlag zur Neuparzellierung

4.  vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen

5.  bestehende Wohngebäude

6.  bestehende Nebengebäude

7.  Vorschlag zur Gebäudeanordnung

8. Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

9. Für geplante Hochbauten wird auf Grund der gegebenen Hanglage empfohlen, das Untergeschoss aus Stahlbeton ("steifer Kellerkasten") auszuführen.

10. Mobilfunkanlagen (Mobilfunkantennen) sind innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Anhang

Gehölzliste

Grundlage: Arten des Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes

Bäume: (verpflanzte Heister)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Großsträucher: (verpflanzte Sträucher)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Fliederbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Zwetschge