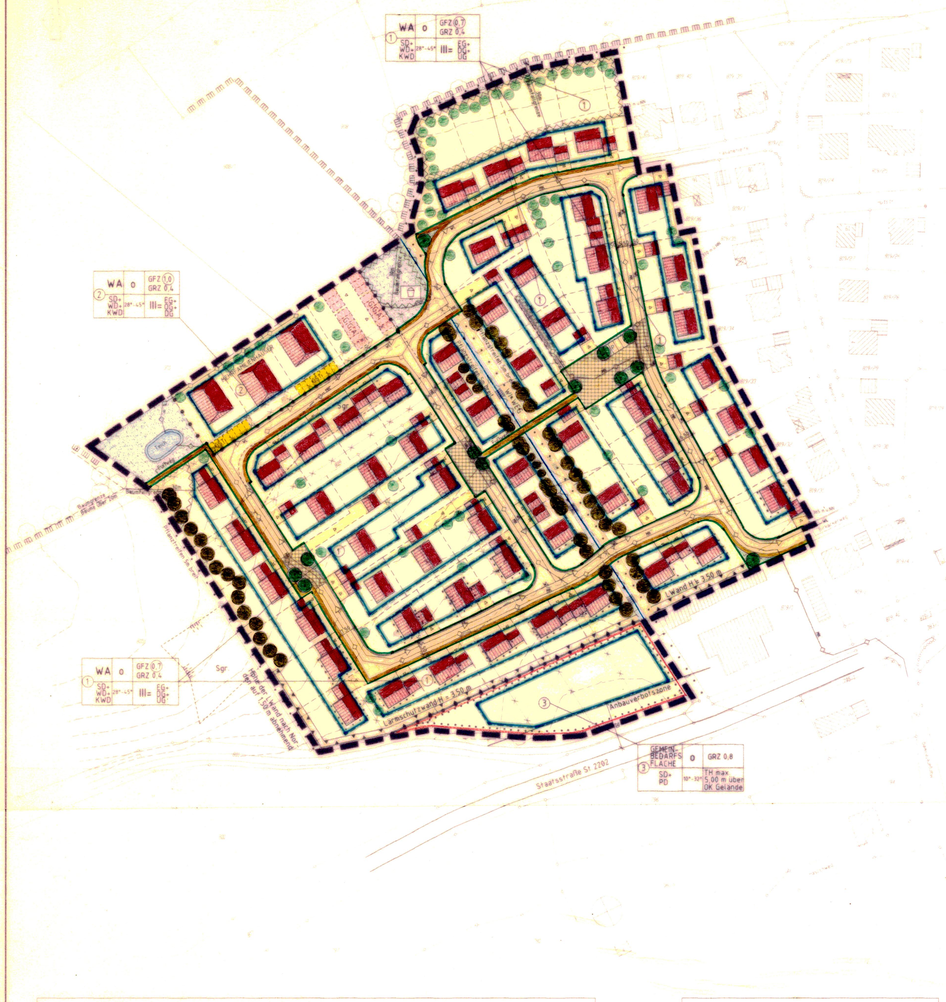
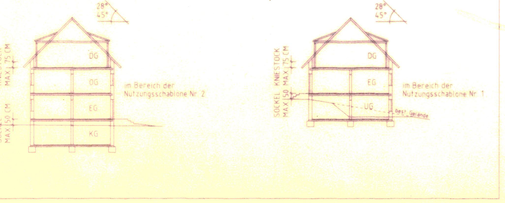
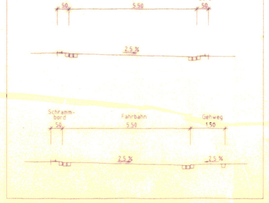
BIRKÄCKER III



SCHEMASCHNITT ORIENTIERUNGSHILFE



Querprofil Erschließungsstraße



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Bauweise
- c) Dachform
- d) Dachneigung
- e) Zahl der Vollgeschosse
- f) Grundflächenzahl
- g) Geschoßflächenzahl
- h) lfd. Nr. der Nutzungsschablone

	a	b	f/g
h	c	d	e

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Nutzungsschablone Nr. 1 und 2: GRZ 0,4
Nutzungsschablone Nr. 3: GRZ 0,8

GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Nutzungsschablone Nr. 1: GFZ 0,7
Nutzungsschablone Nr. 2: GFZ 1,0

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (nur bei Nutzungsschablone Nr. 1 und 2)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
EG = Erdgeschoß; OG = Obergeschoß; DG = ausgebautes Dachgeschoß
UG = Untergeschoß bei steilen Hanglneigungen

TH 5,00 m — Max. Traufhöhe 5,00 m über OK best. Gelände (nur bei Nutzungsschablone Nr. 3)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

SD + WD + KWD — Dachform: Satteldach + Walmdach + Krüppelwalmdach
Dachneigung 28° - 45°.
Max Kniestockhöhe 0,75m von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Fußpfette.
(im Bereich Nutzungsschablone Nr. 1 und 2)

SD + PD — Dachform: Satteldach + Pultdach
Dachneigung 10° - 32°. (im Bereich Nutzungsschablone Nr. 3)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
hier: Fläche für den Gemeinbedarf + spätere Bauhoferweiterung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche unterteilt in:
- Schrammbord
- Fahrbahn
- Gehsteig
- Schrammbord
- Fahrbahn als Pflasterfläche
- Schrammbord
- Fußweg
- best. Wirtschaftsweg
- Schrammbord

Hauptversorgungsleitung: Abwasser geplant
- MK = Mischwasserkanal
- HINWEIS: Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden
- R = Regenwasserzuleitung für Teich

Hauptversorgungsleitung: Wasserleitung geplant

Private Grünflächen
Vorgrün, Haus- und Nutzgärten

Öffentliche Grünflächen
z.B. straßenbegleitende Grünfläche

Kinderspielplatz

zu pflanzender Baum, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 7.5. auf öffentlicher Fläche

5 m breiter Pflanzstreifen als Ortsrandabschluß auf privatem Grund am Bebauungsrand und beidseitig des offenen Grabens (Bepflanzung wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 7.5)

Teich als Ersatzlaichgewässer (mind. 100 m² Fläche und 0,80 - 1,10 m tief)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GGA = Gemeinschaftsgaragen; GST = Gemeinschaftsstellplätze

LWand — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB)
LWand = Lärmschutzwand, H = mind. 3,50 m, am Westrand wird die Höhe nach Norden hin stufenweise auf 1,50 m reduziert

Gebäudeseite mit Lärmschutzvorkehrungen:
An diesen Seiten sollen keine ruhebedürftigen Räume (Schlaf- Wohnzimmer) vorgesehen werden. Außerdem sind für diese Seiten passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mind. der Klasse 3) festgesetzt

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
hier: Baumfallgrenze

Mit Geh-, Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

1.1. Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen.

1.2. Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50 m über OK best. Gelände hangseitig gerechnet und bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens reichen.

1.3. Dachform

Die Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 28° - 45° auszuführen (Nutzungsschablone Nr. 1 und 2).
Im Bereich der Nutzungsschablone Nr. 3 sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-32° und einer max. Traufhöhe von 5,00m festgesetzt.

Garagen- und Nebengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.

Kniestock mit max. Höhe von 0,75 m 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 naturrotten, braunen und anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Dachziegeln 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 Geschoßfußbodenhöhe 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 Rechtsgrundlage der Gemeinde. Schutzvorkehrungen sind, soweit erforderlich, Bauherrnpflicht - falls das vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.

Maßgeblich 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.

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.

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 Nahöberlauf 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 von schadstoffarmen Heizsystemen wird hingewiesen.

6. Abstandsflächen

Die Vorschriften über Abstandsflächen der Art. 6 und 7 BayBO gelten und sind einzuhalten.

6.1. Abweichungen von den Abstandsflächen

Zur nördlichen Grenze der Erweiterungsfläche des Bauhofes kann gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO (Abweichungen von den Abstandsflächen) die Mindestabstandsfläche unterschritten werden.
Lagerflächen können auch außerhalb der bebaubaren Flächen angelegt werden.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1. Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Bepflanzungen zu gliedern. Obstbäume und heimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum und je 100 qm Gartenbeetfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2. Pflanzstreifen als Ortsrandabschluß und beidseitig des Grabens

An westlichen Bebauungsrand und beidseitig des offenen Grabens ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlfrei aus Pflanzliste Ziff. 7.5. auf privatem Grund anzupflanzen.

7.3. Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden.

7.4. Öffentliche Grünflächen

Die durch Planzeichen in öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 7.5. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind wegen gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig.

7.5. 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	wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Salix caprea	Korbweide
Crataegus monogyna	weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche

8. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

8.1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie überhaupt nicht mehr kenntlich sind.

Aus diesen Gründe müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- und frühgeschichtlichen, sowie mittelalterlichen Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 09951/4950, Fax. 09951/8930 gemeldet werden.

8.2. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

8.3. Wasserwirtschaft

8.3.1. Hausdrainagen dürfen nicht an Abwasserkanal angeschlossen werden.

8.3.2. Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

8.3.3. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof:

Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

Es wird empfohlen, jeweils 2 - 4 Hausanschlußleitungen zusammengefaßt mittels eines Schachtes an öffentlichen Kanal anzuschließen, um ein spätereres Aufbrechen ohne großen Aufwand zu ermöglichen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 16 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen, ebenso auf die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Betriebs- und Nebengebäude
- Garagen mit Einfahrt - bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
- Grundstücksgrenzen
- vorhanden
- vorhanden, aufzuheben
- neu, vorgeschlagen
- 275 Flurstücksnummern
- 300 Höhenlinien
- Anpflanzen
  - z.B. Bäume
  - z.B. Sträucher
  - Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
  - Arten: - heimische, standortgerechte Bäume, Obstbäume, Gehölze und Sträucher wahlweise aus Pflanzliste Teil D, Ziff. 2
- bestehender offener Graben mit Angabe der Fließrichtung

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Vorhandene Bebauungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksnummern sind nachrichtlich übernommen, unverbindlich und zur Maßentnahme durch mach. vergrößerungen nur bedingt geeignet.

2. Hinweis zu den Lärmschutzmaßnahmen

Für die Erdgeschosse der durch Planzeichen gekennzeichneten beiden südlichen Hauszeilen an der Staatsstraße St 2202 werden Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 sowie die Anordnung nichtbedürftiger Räume (wohn-, Schlafzimmer) an der verkehrslärmgewandten Seite e m p f o h l e n.

Die durch Planzeichen festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen gehen zu Lasten des Eigentümers oder Bauherrn. Den Straßenbaulastträger der St 2202 entstehen keine Aufwendungen hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weitramsdorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 02.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt der Gemeinde Weitramsdorf, Nr. 47 vom 19.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 02.11.1998 hat am 03.12.1998 stattgefunden.

3. Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Rückschreibefrist war bis 08.01.1999.

4. Der Gemeinderat hat am 18.01.1999 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan mit den bereits eingearbeiteten Änderungen in der Fassung vom 18.01.1999 einschließlich Begründung gebilligt.

5. Der Gemeinderat hat am 08.02.1999 in öffentlicher Sitzung den Billigungsbeschluß vom 18.01.1999 aufgehoben, den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 08.02.1999 einschl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.02.1999 im Amtsblatt Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungplanentwurf i.d. Fassung vom 08.02.1999 einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom 19.02.1999 bis 19.03.1999 öffentlich ausgelegt.

7. Der Gemeinderat hat am 03.05.1999 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 03.05.1999 gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

8. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.05.1999 im Amtsblatt Nr. 18 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungplanentwurf i.d. Fassung vom 03.05.1999 einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom 14.05.1999 bis 28.05.1999 öffentlich ausgelegt.

9. Der Gemeinderat hat am 07.06.1999 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 03.05.1999 als Satzung beschlossen.

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24. Juni 1999 im Amtsblatt Nr. 25 der Gemeinde ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Weitramsdorf, den 28. Juni 1999

Leinß
1. Bürgermeister
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN " BIRKÄCKER III "

Gemeinde:	WEITRAMSDORF
Ortsteil:	WEIDACH
Flurgebiet:	BIRKÄCKER/SCHLETTACHER WEGÄCKER
Landkreis:	COBURG
Reg.Bez.:	OBERFRANKEN
Darstellung:	LAGEPLAN LEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN SCHEMASCHNITT
Beilage	
Plan-Nr	
Maßstab	1 : 1000

Fertigung	am	gez von	Grundlage
Vorentwurf	02.11.98	Scho	Aufstellungsbeschluß vom 02.11.98
Entwurf	18.01.99	Scho	Billigungsbeschluß vom 18.01.99
Entwurf	08.02.99	Scho	Billigungsbeschluß vom 08.02.99
Entwurf	03.05.99	Scho	Billigungsbeschluß vom 03.05.99
Entwurf	03.05.99	Scho	Satzungsbeschluß vom 07.06.99

Gemeinde: 1. Bürgermeister, Weitramsdorf, den 28. Juni 1999

Entwurfsverfasser: Koenig & Kuhnel, Ingenieurbüro GmbH, Lortzing 11, 96179 Weitramsdorf/OT Weidach, Tel. 09533/1339-0, Fax 1339-33, Weitramsdorf, den 07.06.1999