Bebauungsplan Salomonsberg II mit integriertem Grünordnungsplan, Gemeinde Pfarrweisach, Landkreis Haßberge, Maßstab 1 : 500

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches erlässt die Gemeinde Pfarrweisach folgende Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Salomonsberg II";

Es gilt hierfür der Plan, der von Dipl.-Ing. Architekt Robert Herrmann ausgearbeitet wurde in seiner Fassung vom ...., der zusammen mit den Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan (B-Plan) bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. i S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007 (GVGl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetztes vom 23. Dez. 2020 (GVBl. S. 663)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	PLANZEICHEN:
Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	
eine Hauptfirstrichtung der Gebäude wird nicht definiert	
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise, Baugrenzen	
offene Bauweise	o
nur Einzelhäuser zulässig	E
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsgrünflächen	
Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Hinweise	
Ausgleichsfläche mit Pflanz- und Pflegegebot	
Pflanzgebot für Obstbaum	
An das Plangebiet angrenzende Biotopfläche	
An das Plangebiet angrenzendes Landschaftsschutzgebiet Haßberge	
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Regionalplan Main-Rhön (RP3)	
Geltungsbereich des benachbarten Baugebietes "Poppengrund" (MI)	
Geltungsbereich des benachbarten Baugebietes "Salomonsberg"	
Geltungsbereich des benachbarten Baugebietes "Poppengrund" (GE)	
Trinkwasserschutzzone Pfarrweisach	GW
Standorte für Kleingaragen	GA
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Vorschlag Parzellierung innerhalb des B-Planes für Baugrundstücke	
Zufahrten zu Baugrundstücken	
Erdkabel 20 kV der Bayernwerk Netz GmbH	
Hochspannungsfreileitung (20 kV) mit beidseit. Sicherheitsabstand	
Unterirdische Wasserleitung des WZV Pfarrweisacher Gruppe	
aktuelle Grenze der Schutzzone des Naturparks Haßberge	
neue Grenze der Schutzzone Naturpark, nach Flächentausch	
bestehende Flurstücksgrenzen	
bestehende Flurstücksnummern	532
Bestandsgebäude	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,3
und eine Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) von........... 0,4.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene Bauweise** festgelegt. Es werden nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zugelassen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Pflanzgebote

Ausgleichsfläche I: Der fünf Meter breite private Grundstücksstreifen ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (beispielhaft die nachfolgende Artenliste). Zur Randeingrünung ist die Anpflanzung mit mindestens dreireihigen, naturnahen freiwachsenden Heckenstrukturen durchzuführen, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu setzen.

Die Pflanzungen sollen in den angegebenen Qualitäten ausgeführt werden:
- Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16 - 18
- Hei., 2xv, 125 - 150 (mit oder ohne Ballen, je nach Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 50 - 80 cm

Pflanzenliste:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Campinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamus fragula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tillia cordata	Winter-Linde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sollte das jeweilige Baugrundstück nicht eingezäunt werden, sind die Heckenpflanzungen mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und im Bestand gesichert sind.

Ausgleichsfläche II: Die Aufwertung auf einer Teilfläche von 265 m², auf dem Grundstück Fl.-Nr. 159, die im Änderungsverfahren als landwirtsch. Nutzfläche ausgewiesen ist, soll durch die Pflanzung von 3 Obstbäumen regional bewährter Sorten (nach den vom Landratsamt Haßberge herausgegebenen Listen für den Streuobstanbau) erfolgen. Es werden hochstämmige oder auch kleinere Qualitäten alter Obstbaumsorten (Pflanzmindestgröße H STU 10 - 12 cm) angepflanzt. Durch die Ansaat auf den nicht bewachsenen Flächenteilen mit einer artenreichen Regionalsaatgutmischung, mit Kräuteranteil, wird diese Teilfläche zu einem artenreichen Extensivgrünland aufgewertet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung sollen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien verwendet werden.

2. Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdach, Pultdach, Walmdach, Pyramidendach und Satteldach mit Dachneigungen bis maximal 52° zulässig. Geneigte Dächer sind in ihrer Farbgebung rotbraun bis schwarz zu halten. Dachbegrünung ist zulässig.
Die Ausbildung eines Kniestocks (von Rohdecke im DG bis Unterkante Fußpfette) in Höhe von max 0,75 m ist zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Zäune sollen mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Zaunsockel (Mauern etc.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit des Siedlungsrandes für die Fauna (insbes. Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufzuweisen.

4. Durchlässigkeit der Oberflächen

Parkplätze, sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterrasen oder Rasengittersteine.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, sowohl der Einsatz von Solarkollektoren (Warmwassergewinnung) als auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Stromgewinnung) ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf Dächern müssen vom Schnittpunkt Außenwandebene/Dachoberfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen in der Höhe nicht über die Firstlinie hinausragen.

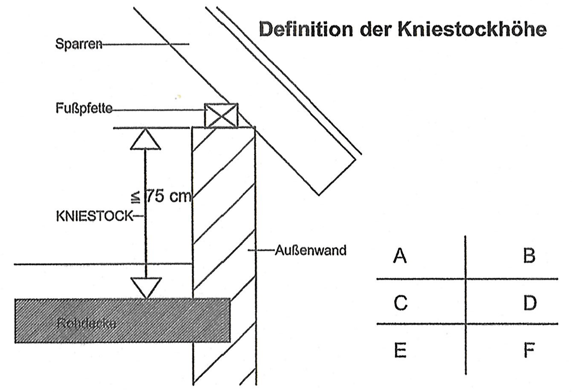
6. Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Anschluss an die bestehende Entwässerungseinrichtung der Gemeinde. Durch die Grundstücksanschlüsse darf die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Regenwasser, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, soll auf dem Grundstück versickert werden.

7. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Definition der Kniestockhöhe



Nutzungsschablone im B-Plan

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Geschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) offene Bauweise
F) nur Einzelhäuser zulässig

8. Abfallrecht

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Landratsamt Haßberge (Untere Denkmalschutzbehörde) oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 DScG.

2. Regenwassernutzung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist erlaubt. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.
Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 den Vorgaben im DVGW-Arbeitsblatt 555 "Nutzung von Regenwasser" entsprechen. Sie müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik von Fachfirmen geplant und installiert werden.
Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (verschiedene Versorgungssysteme!) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt gemäß TVO zu melden. Das Gesundheitsamt ist Teil des Landratsamtes.

3. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Die gemeindeeigene Wasserleitung liegt bereits in der Straße "Salomonsberg". Beide Baugrundstücke können von dort einen Hausanschluss bekommen.
Für die Grundstücksentwässerung liegt der letzte Kanalschacht des gemeindeeigenen Entwässerungskanals etwa 20m nördlich der beiden Baugrundstücke in der Straße "Salomonsberg". Für die Grundstücksentwässerung bieten sich zwei Möglichkeiten
a) Verlängerung des gemeindeeigenen Kanals um ca. 20m und Setzen eines neuen Endschachtes
b) Anschluss an den vorhandenen Schacht mittels eines überlangen Hausanschlusskanals, z. B. im Seitenstreifen der Straße.
Bei beiden Varianten sind auf den Baugrundstücken Revisionsschächte zu setzen.

4. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG untersagt ist, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September auszuschneiden oder zu roden.

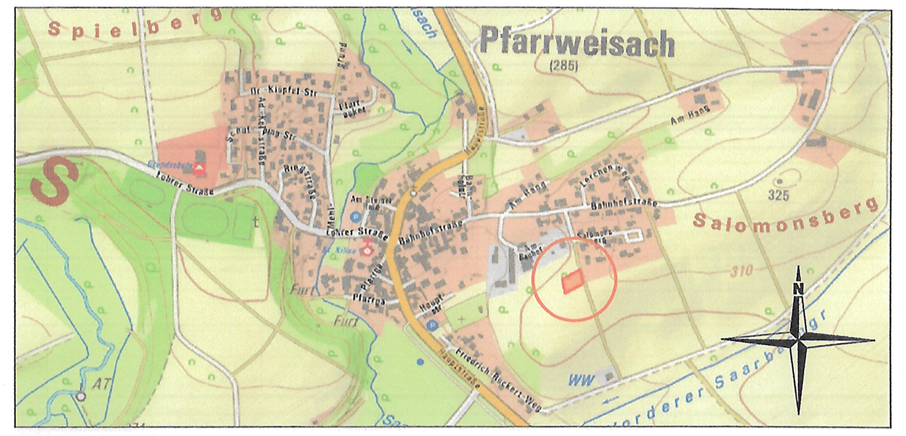
5. Schutzzone des Naturparks Haßberge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Salomonsberg II" käme innerhalb der Schutzzone des Naturparks Haßberge zu liegen. Dies wäre nicht zulässig, denn gemäß § 7 der Verordnung über den Naturpark Haßberge vom 31. März 1987, zuletzt geändert am 03. 03. 2011, bedürfen Baumaßnahmen aller Art der besonderen Erlaubnis.
Um den Anforderungen der Verordnung über den "Naturpark Haßberge" gerecht zu werden, wird an das Landratsamt Haßberge als zuständiger Behörde ein Antrag auf Flächenumlegung gestellt. Damit soll ein qualitativer und flächenmäßig gleichwertiger Ausgleich erzielt werden, über folgendes Vorgehen:
Die Fl.-Nr. 534, Gemarkung Pfarrweisach, wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf einer Teilfläche davon soll das Baurecht mit den zwei Bauplätzen angestrebt werden. Nördlich zu dieser Ackerfläche grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 533 an, eine ehemalige Wegfläche zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die in dieser Funktion nichtmehr genutzt wird. Auf ihr hat sich eine natürliche Hecke angesiedelt, die als Biotop mit der Nr. 5830-0070 erfasst und kartiert ist. Diese Biotopfläche wird durch den Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes "Salomonsberg II" nicht überlagert und sie wird in ihrem Bestand erhalten.
Unmittelbar nördlich der schmalen Fl.-Nr. 533 grenzt eine weitere Ackerfläche, Fl.-Nr. 159, Gem. Pfarrweisach, an. Diese ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche wurde durch Tausch mittels notarieller Urkunde in das Eigentum benachbarter Anlieger übertragen. Die Fl.-Nr. 159 ist teilweise durch den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Poppengrund", einem Mischgebiet, überlagert. Die neuen Eigentümer der Fl.-Nr. 159, Gemarkung Pfarrweisach, erklärten gegenüber der Gemeinde Pfarrweisach, dass sie mit der Inanspruchnahme nicht überplanter Bereiche im westlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 159, als Kompensation für die Herausnahme des Geltungsbereichs B-Plan-"Salomonsberg II" aus der Schutzzone des Naturparks Haßberge, einverstanden sind. Sie beantragten auch, diese Bereitschaft zur Kompensation gegenüber dem Landratsamt Haßberge zum Ausdruck zu bringen.
Antragstellerin an das Landratsamt, zur Flächen- und Grenzverlaufsänderung der Schutzzone im Naturpark Haßberge ist die Gemeinde Pfarrweisach.
Hinsichtlich der Bilanzierung können folgende Flächen benannt werden:

a) herauszunehmende Fläche aus der Schutzzone des Naturparks Haßberge	2557 m²
b) Ausgleichsfläche zur Kompensation des Flächenverlustes der Schutzzone	2604 m²
c) Geltungsbereichsfläche des B-Planes "Salomonsberg II"	2764 m²
d) Eingriffsfläche	2492 m²
e) eingriffsneutrale Fläche (vorh. Verkehrsfläche)	272 m²
f) ermittelter Ausgleichsbedarf insgesamt	748 m²
g) Ausgleichsfläche I (innerhalb des Geltungsbereichs, durch Anlage eines 5m tiefen privaten Pflanzstreifen am Rand des Bebauungsplans)	483 m²
h) Ausgleichsfläche II (diese wird auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 159 angelegt, Ansaat mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung für trockene bis frische Standorte und Bepflanzung mit drei heimischen Obstbäumen)	265 m²

6. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Vorhaben liegt außerdem gem. Ziel B I 2.1 i.V.m. Anhang 3 Karte "Landschaft und Erholung" RP3 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts und haben auch keine vergleichbaren Funktionen. Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen auf Regionsebene im Wesentlichen die nach dem Naturschutzrecht schützenswerten Gebiete dar bzw. die Gebiete, die wertvolle Landschaftsteile enthalten. Der Geltungsbereich des B-Planes „Salomonsberg" ist nach außen, zur freien Landschaft, gut eingegrünt, mit einer frei wachsenden Hecke. Auch die Fläche des Bebauungsplans „Salomonsberg II" soll nach außen mit einem 5m-Pflanzstreifen und frei wachsender Hecke eingegrünt werden. So wäre der Zustand in der Summe landschaftsökologisch nach der Realisierung günstiger als er momentan gegeben ist. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet überlagert auch weite Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Salomonsberg".



Übersichtskarte ohne Maßstab

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Robert Herrmann
Neubrückentorstraße 8
96106 Ebern

Tel. 09531 6775
Mobil 01702207350
E-Mail: herrmann-ebern@t-online.de

PLANUNGSSTUFEN	Datum
Vorentwurf	06. 04. 2021
Änderung	04. 05. 2021
Änderung	03. 08. 2021
Änderung	19. 11. 2021
Satzung	

Bebauungsplan "Salomonsberg II"
Gemeinde Pfarrweisach

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Pfarrweisach hat in seiner Sitzung vom 04. 05. 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Salomonsberg II" beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Beschluss zur führzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Salomonsberg II" in der Fassung vom 04.05.2021 hat in der Zeit vom 21. 05. 2021 bis 25. 06. 2021 stattgefunden. Im selben Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Salomonsberg II" in der Fassung vom 04. 05.2021 durchgeführt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, sowie die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter https://www.ebern.de/index.php/vw, bzw. https://www.ebern.de/index.php/bekanntmachungen/, eingestellt.
4. Die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden im Gemeinderat am 03.08.2021 beraten und beschlossen, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
5. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans "Salomonsberg II" für das Allgemeine Wohngebiet in Pfarrweisach, in der Fassung vom 03.08. 2021, wurde nach der Planänderung mit der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, in der Zeit vom 20.09.2021 bis 29.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2021 in der öffentlichen Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt.
7. Die Gemeinde Pfarrweisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14. 12. 2021 den Bebauungsplan "Salomonsberg II" in der Fassung vom 19. 11. 2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Ebern, den 15.12.2021
Gemeinde Pfarrweisach

Markus Oppelt
Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 23.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Salomonsberg II" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Ebern, Rittergasse 3, 96106 Ebern, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Ebern, den 22.02.2022
Gemeinde Pfarrweisach

Markus Oppelt
Erster Bürgermeister