

# BEBAUUNGSPLAN "IN DEN PITZENÄCKERN" DER GEMEINDE VORDERWEIDENTHAL FÜR TEILE DER GEWANNEN "IN DEN PITZENÄCKERN" UND "IN DEN WEISEN STEINÄCKERN"



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Allgemeine Wohngebiete (9 Abs. 1 BauGB und 4 BauWO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GFZ Geschossflächenzahl (9 Abs. 1 BauGB und 20 BauWO i.V. 16 und 17 BauWO)  
 GRZ Grundrissflächenzahl (9 Abs. 1 BauGB und 19 BauWO i.V. 16 und 17 BauWO)  
 Z + II Zahl der Vollgeschosse (9 Abs. 1 BauGB und 16 Abs. 2 Nr. 3 BauWO i.V. 2 BauWO)
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
 TH + 7,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze - Trochhöhe (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 19 BauWO i.V. 2 BauWO)
- BAUWEISE**  
 Offene Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 22 Abs. 2 BauWO)
- BAUGRENZE**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)  
 Baugrenze (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 Abs. 1 und 3 BauWO)
- VERKEHRSLÄCHEN** (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Wege  
 bestehende Straßenverkehrsflächen
- GRÜNLÄCHEN** (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Grünflächen (privat)  
 Grünflächen (öffentlich)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 Applanzen: Bäume  
 Applanzen: Sträucher
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 911 vorhandene Grundstücke mit Plannummern  
 500 Wohnzone in Metern  
 Stellung der geplanten Gebäude  
 geplante Garagen, geplante Stellplätze  
 bestehende Gebäude (Hauptgebäude/Nebengebäude)  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 Grenzsteine  
 entlaufende Grundstücksgrenzen  
 Entlang der Straßen an den Parzellrändern werden großkronige Bäume gepflanzt.  
 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Gebölze gemäß Art. 10 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu pflanzen und zu pflegen. Roggen, Getreide sind zu erntebare. Die Pflanzung auf die Dauer von 15 Jahren festgesetzt und beinhaltet den regelmäßigen und kontinuierlichen Schnitt der Gebölze sowie die Notwendigkeit (1x jährlich Ende August). Der Einsatz von Blühen- und Pestiziden ist nicht zulässig.  
 Es sind einheimische Arten von Laub- oder Obstbäumen zu wählen. Artensite Laubbäume: Buche, Hainbuche, Eberesche, Bergahorn, Feldahorn, Bergahorn, Eiche, Kirschtulpe, Artensite Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Molnass, Zwetschge.
- FÜLLUNG DER NUTZUNGSABTABELLE**
- | NUTZUNGSART           | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
|-----------------------|-------------------------|
| GRUNDRISSEINZEICHNUNG | GESCHOSSEINZEICHNUNG    |
| DARSTELLUNG           | BAUWEISE                |
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

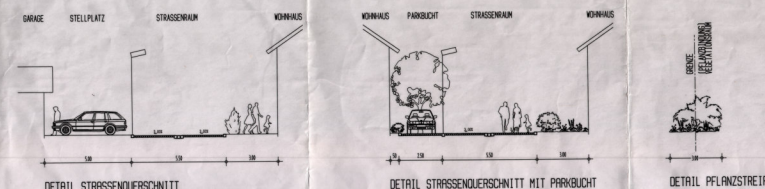
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (W1) nach 8 BauWO festgesetzt.
- 2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die Grundflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt (16 Abs. 2 Nr. 1 BauWO). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt (16 Abs. 2 Nr. 2 BauWO). Die Zahl der Vollgeschosse wird in Allgemeinen Wohngebiet als Höchstgrenze mit Z + II festgesetzt (16 Abs. 2 Nr. 3 BauWO).
- 3) HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
 (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. 16 Abs. 2 Nr. 3 BauWO)  
 Die Höhe der baulichen Anlagen in Allgemeinen Wohngebiet wird als Höchstgrenze mit der Trochhöhe (TH) mit 7,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
- 4) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
 (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Die Stellung baulicher Anlagen erfolgt gemäß Festsetzung Hauptfriesrichtung in Plan. Ausnahmen von dieser Festsetzung zur Änderung der Friesrichtung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde in Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.
- 5) BAUWEISE**  
 (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 22 Abs. 1 und 2 BauWO)  
 Gemäß der Planzeichnungsverordnung wird für das Allgemeine Wohngebiet "Offene Bauweise" festgesetzt.
- 6) NEBENANLAGEN**  
 (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 Abs. 1 BauWO)  
 Auf jedem Baugrundstück kann nach außenhoft der überbauten Flächen in richtungswegigen Bereich eine bauliche Anlage errichtet werden, die nach Länderecht in dem Bestandsflächen zulässig ist (Nebengebäude). Diese Anlagen müssen zur städtebaulichen Grundstücksgröße einen Maßstab von einm. 5,0 m einhalten. In jedem Fall ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.
- 7) STELLPLATZE, GARAGEN UND CARPORTS**  
 (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 12 Abs. 1 BauWO)  
 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzusetzen.
- 8) BEPFLANZUNG**  
 (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V. 178 BauGB)  
 Zur Durchführung des Plangebietes wird auf jedem Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet die Pflanzung eines Baumes (Auswahl siehe Art. 10 Abs. 1) vorgeschrieben.  
 Zur gezielten Abgrenzung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und zur Entwicklung einer Bäume- und Heckenstruktur entlang der Grenze und Sukzession der Zwischenbereiche ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen im Umfang für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Bepflanzung gemäß beigefügter Artenliste durchzuführen (siehe Landschaftsplanerischer Planungsbericht).
- Die Anlagen und die Inhaltshalt der Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücksparzelle und sind in der Planzone darzubilden, die der Bauvorbereitung folgt.  
 Entlang der Straßen an den Parzellrändern werden großkronige Bäume gepflanzt.  
 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Gebölze gemäß Art. 10 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu pflanzen und zu pflegen. Roggen, Getreide sind zu erntebare. Die Pflanzung auf die Dauer von 15 Jahren festgesetzt und beinhaltet den regelmäßigen und kontinuierlichen Schnitt der Gebölze sowie die Notwendigkeit (1x jährlich Ende August). Der Einsatz von Blühen- und Pestiziden ist nicht zulässig.  
 Es sind einheimische Arten von Laub- oder Obstbäumen zu wählen. Artensite Laubbäume: Buche, Hainbuche, Eberesche, Bergahorn, Feldahorn, Bergahorn, Eiche, Kirschtulpe, Artensite Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Molnass, Zwetschge.

- II. BAUDENKREISRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (9 Abs. 4 BauGB i.V. 88 BauDenk)
- 1) DACHLANDSCHAFT**  
 (9 Abs. 4 BauGB i.V. 88 BauDenk)  
 Eine Dachform wird nicht festgesetzt. Eine Dachneigung von ein. 25 Grad und höchstens 50 Grad ist festgesetzt.
- 2) DREMPEL - KNIESTOCK**  
 (9 Abs. 4 BauGB i.V. 88 BauDenk)  
 Kniesockeln sind in Allgemeinen Wohngebiet nur bei eingeschossiger Bauweise max. 1,0 m gemessen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, zulässig.
- 3) EINFRIEDRUNGEN**  
 (9 Abs. 4 BauGB i.V. 88 BauDenk)  
 Bei den Hausgrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gestaltung der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze des Hofes von 1,0 m gemessen ab der Oberkante Fußweg, nicht überschreiten. Die Verwendung von Mauerwerk, Backsteine oder anderen ähnlichen Materialien ist streifenmäßig nicht zulässig. Einfriedungen sollen nicht die geschlossene Nord umgeben sein. Hecken als Einfriedungen sind keine Einfriedungen vorzuziehen.
- 4) GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**  
 (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. 88 Abs. 1 BauDenk)  
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens mit einem Baum, mit Sträuchern, Bodenbedeckung und mit Landschaftsträumen (10m-7m) zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Einsatz von Blühen- und Pestiziden ist unzulässig. Die Vorgärten in Allgemeinen Wohngebiet dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
- 5) PARKPLATZE, STELLPLATZE UND BEFESTIGTE FLÄCHEN**  
 Zur Bepflanzung des Oberflächenlaufes und Förderung der Versickerung sind nicht überbauten Flächen wie Stellplätze, Parkplätze, Wege, Fußwege und wenig befahrene Flächen sind diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Gummiplatten, Kieselplatten, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu versehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Auftrag/Lagebescheid  
 1. Der Gemeinderat Vorderweidenthal hat am 30.07.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 2. Der Beschluß, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 07.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.  
 3. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 30.07.2001 beschlossen.  
 4. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.11.2001 bis einm. 17.12.2001.  
 5. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht (5 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB).  
 6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.11.2001.  
 7. Die Behandlung der während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen fand im Gemeinderat am 19.12.2001 statt.  
 8. Die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der Anregungen erfolgte mit dem Schreiben vom 15.01.2002.  
 9. Der Gemeinderat Vorderweidenthal bzw. der Beauftragte gem § 124 GemO hat am 19.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes mit dem textlichen Festsetzungen, der Begründung und den Landschaftsplanerischen Planungsbericht zur Sitzung beschlossen (5 10 BauGB in Verbindung mit § 88 BauDenk).  
 10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 14.06.2002 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Ausgegeben am:  
 Gemeinde Vorderweidenthal  
 Vorderweidenthal, den 15.01.2002  
 (Name)  
 (Name)

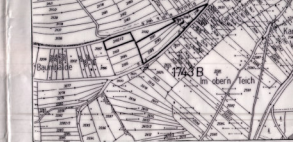


## AUSGLEICHSLÄCHEN GEMÄSS AUSGLEICHSBILANZ

AUSGLEICHSLÄCHE 1: AUSBELEBUNG ALS STRECKENWEISE  
 AUSGLEICHSLÄCHE 2: RODEN UND ANGRÜNENDE BEWEIDUNG ÜBERNEMEN

## AUSGLEICHSLÄCHE 1

PL-Nr. 3186, 3187, 3188, 3189/2, 3190, 3191, 3192/2

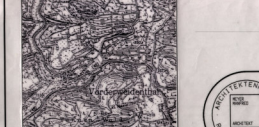


## AUSGLEICHSLÄCHE 2

BEFLÄCHE AUS PL-Nr. 4125 CA 1200 M2



079-001



## BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN PITZENÄCKERN"  
 "IN DEN WEISEN STEINÄCKERN"

FÜR TEILE DER GEWANNEN "IN DEN PITZENÄCKERN" UND "IN DEN WEISEN STEINÄCKERN"

## 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DANK, 16. OKTOBER 2001  
 ERNENNT DEZEMBER 2001

ARCHITECT: (Signature)

PLANUNGSTEAM SÜDWEST