

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1

WA

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- 1.2

GRZ 0,4

 Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,4)
- 1.3

GFZ 0,8

 Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier 0,8)
- 1.4

II

 Anzahl der maximal zulässigen Geschosse gemäß BayBO als Obergrenze (hier: maximal zwei Geschosse)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Baulinie
- 2.3 Offene Bauweise
- 2.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.5 Nur Doppelhäuser zulässig

3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 3.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten
- 3.2 Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen:
Großkroniger Laubbaum I. / II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen
Bindung nach Stückzahl und Arten nach Ziff. D 1.2 der textlichen Festsetzungen, Mindestqualität: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), StU 16-18 cm

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Kinderspielfeld

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 5.2 Unterer Bezugspunkt

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe festgesetzt.
- 2.2 Für die zweigeschossige Bauweise ist eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude von 6,50 m zulässig; Für die eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss ist eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude von 4,50 m zulässig. Der untere Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Haupteinfriedungsstraße (gemäß Darstellung A 5.2). Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Gebäudewand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt (siehe A.2.1 und A.2.2).
- 3.3 Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze. Die Garagen- und Stellplatzverordnung ist in der aktuellen Fassung einzuhalten.
- 3.4 Stützmauern und Nebengebäude im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.5 Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung.

3.6 Im Bereich der zulässigen Doppelhäuser ist eine Einzelhausbebauung innerhalb der Baugrenze dann zulässig, wenn die Verschmelzung der jeweils nebeneinander liegenden Grundstücke durch vorliegenden Veränderungsnachweis und durch Eintragung im Grundbuch vollzogen ist. Die Baulinie entfällt zu gleichem Zeitpunkt.

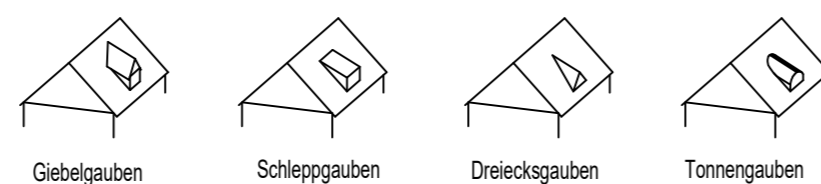
4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 **Maximale Anzahl der Wohneinheiten**
Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 4.2 **Ableitung von Oberflächenwasser**
Anfallendes, sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist in hauseigenen Zisternen aufzufangen und z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Oberflächenwasser, ist dem Oberflächenwasserkanal, wenn möglich über das Regenrückhaltesystem, zuzuführen.
- 4.3 **Geländeverlauf**
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

C Bauliche und städtebauliche Gestaltung

1. Dachgestaltung

- 1.1 Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten zulässig, wobei Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° definiert werden.
- 1.2 Die Dacheindeckung von Flachdächern ist mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszuführen.
- 1.3 Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, SchlepPGAuben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig z.B.



Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.

2. Grenzbebauung

- 2.1 Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstrichtung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.
- 2.2 Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände, ist zulässig.

3. Stellplätze

- 3.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der aktuellen Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes (Stand vom 30. November 1993 (GVBI S.910) BayRS 2132-1-4-I, zuletzt geändert durch § 1 ÄndVO vom 25.4.2015 (GVBI S.148)).
- 3.2 Darüber hinausgehend sind je Grundstück bei Einzelhausbebauung mind. 3 Stellplätze nachzuweisen; bei Doppelhäusern reduziert sich die Anzahl auf jeweils 2 Stellplätze. Je Wohneinheit sind jedoch 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Unzulässige Anlagen

- 4.1 Stützmauern höher als 1,50 m, Abgrabungen tiefer als 1,50 m und Auffüllungen höher als 1,50 m sind unzulässig.
- 4.2 Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) ist unzulässig.

5. Einfriedungen

- Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen bzw. sind Hecken vorzupflanzen.

D Grünordnerische Festsetzungen

1. Pflanzgebote

- 1.1 **Pflanzenqualität**
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- 1.2 **Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen**
1.2.1 Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum, gemäß den Regeln der Technik, als Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen.
1.2.2 Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und geeigneten eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Begründung zur Grünordnung.

1.3 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten Erschließungsanlagen zu vollziehen.

E Zeichnerische Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Flurnummer
- 3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4 Höhenschichtlinie
- 5

WA	II
GRZ = 0,4	GFZ = 0,8

 Nutzungsschablone

F Textliche Hinweise

- 1 **Anzeigespflicht**
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Würzburg) zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).
- 2 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- 3 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal, bzw. die Regenwasserretentionsmulde vorgesehen werden. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATV-DVWK Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- 4 **Schutz vor Hangwasser**
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- 5 **Hang- und Schichtenwasser**
Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen. Ein Notüberlauf soll in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
- 6 **Schutz vor Oberboden**
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z.B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
- 7 **Landwirtschaftliche Immissionen**
Angrenzend an die westlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.



Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat Bergtheim hat in der Sitzung vom 21.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrenweg / Kantstraße Plangebiet 3" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Herrenweg / Kantstraße Plangebiet 3" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Herrenweg / Kantstraße Plangebiet 3" in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2018 bis 26.02.2018 beteiligt.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2018 bis 26.02.2018 öffentlich ausgelegt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis 07.05.2018 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Bergtheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.07.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2018 als Satzungs beschlossen.

Bergtheim, den 13.12.18
Schlier, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Herrenweg / Kantstraße Plangebiet 3" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Bergtheim, den 13.12.18
Schlier, 1. Bürgermeister



Gemeinde: Bergtheim
Ortsteil: Dimpbach
Kreis: Würzburg



Bebauungsplan "Herrenberg / Kantstraße Plangebiet 3" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 - 79 44 - 0 | Fax 0931 - 79 44 - 30 | Mail info@auktor.de | Web www-auktor.de

Bearbeitung: Goesmann
Prüfung: Roppel
Ber 17-0002

Datum: 12.12.2017
geändert: 13.03.2018

12.12.2017
13.03.2018

