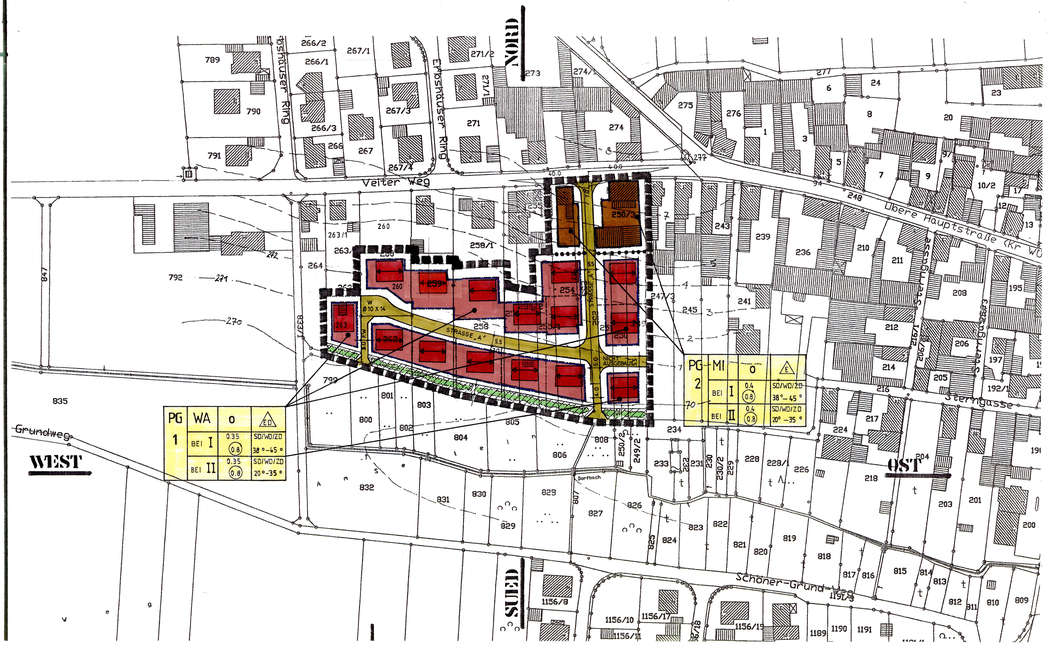

B-03.01-12

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

a) DURCH PLANZEICHEN

1 — GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

2 — WA — PLANGEBIET 1 (PG 1)
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE gem. § 4 BauNVO 1990
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die in § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO genannten Anlagen.

3 — MI — PLANGEBIET 2 (PG 2)
MISCHGEBIETE gem. § 6 BauNVO 1990
Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO 1990 die in § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Anlagen.

4 — 1 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
z.B. 1 = FAHRBAHN

4.1 — W — WENDEPLATZ — F.W. — FUSSWEG

5 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

6 — o — OFFENE BAUWEISE

7 — E,D — NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (PG 1)

7.1 — E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (PG.2)

8 — 0,35 — GRUNDFLÄCHENZAHL max. zul. z.B. 0,35

8.1 — 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL max. zul. z.B. 0,8

9 — BAUGRENZEN

10 — I — PLANGEBIET (PG) 1 + 2
1 VOLLGESCHOSS PLUS DACHGESCHOSS ALS 2. VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG (E, E+D)

10.1 — II — PLANGEBIET (PG) 1 + 2
2 VOLLGESCHOSSE PLUS DACHGESCHOSS ALS 3. VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG (E+1, E+1+D, bzw. E, E+D)

11 — SD/WD/ZD — PLANGEBIET (PG) 1 + 2
SYMM. SATTELDACH, WALM- ODER ZELTDACH

11.1 — 38° - 45° — PLANGEBIET (PG) 1 + 2
DACHNEIGUNG FÜR ALLE GEBÄUDE BEI I mind. 38°, max. 45°

11.2 — 20° - 35° — DACHNEIGUNG FÜR ALLE GEBÄUDE BEI II (E + 1 + D) mind. 20°, max. 35°

12 — VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN (AUSSER EINFRIEDUNG) FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

13 — SICHTDREIECK:
DIESE FLÄCHE IST VON JEGLICHER BEBAUUNG HÖHER ALS 0,80 m ÜBER O.K. STRASSE FREIZUHALTEN

14 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (WA/MD)

15 — RANDEINGRÜNUNG (TRENNGRÜN)
DIESE FLÄCHE IST MIT HEIMISCHEN BÜSCHEN UND STRÄUCHERN EINZUGRÜNEN
(siehe Punkt 11 Grünordnung).

16 — HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND

b) DURCH TEXT

1. ABSTANDSFLÄCHEN, WANDHÖHE

1.1 Für das Plangebiet gilt Art. 6 BayBO v. 2007.
1.2 Die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 (4) Satz 2 und 3 BayBO v. 2007.

2. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE

2.1 a) Plangebiet (PG) 1 + 2
Die Wandhöhe darf bei I Vollgeschoss max. 4,50 m betragen, gemessen über O.K. vorh. natürlichen Gelände bergseitig in der Mitte des geplanten Baukörpers.
b) Bei II Vollgeschossen max. 6,50 m, gemessen über O.K. vorh. natürlichem Gelände bergseitig in der Mitte des geplanten Baukörpers.
c) Die Firsthöhe darf bei I und II max. 11,00 m betragen. Gemessen über O.K. talseitigem vorhandenen natürlichem Gelände an der topographisch höchsten Geländestelle.

3. DACHFORM UND DACHNEIGUNG ALLER GEBÄUDE

3.1 Plangebiet (PG) 1 + 2:
Bei I: Satteldach, Walm- und Zeltdach, Dachneigung 38° - 45°
Bei II: Symm. Satteldach, Walm- und Zeltdach, Dachneigung 20° - 35°.

3.2 Ausnahme: Flachdach auch zulässig bei:
a) für Carports, wenn diese extensiv begrünt werden;
b) für Garagen, die im bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und deren Dach als Terrasse benutzt wird.
c) im Mischgebiet bei Errichtung von Garagen und gewerblich genutzten Gebäuden.

4. FLÄCHE FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, NEBENGEBÄUDE

4.1 Plangebiet (PG) 1
Garagen und Stellplätze sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig.

4.1.1 Garagen können –außer gem. 4.1- außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.1.2 Dieser Abstand gilt auch für Carports.

4.2 Plangebiet (PG) 1
Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen bzw. deren Flucht unzulässig.

5. FASSADEN-, DACH- UND GAUBENGESTALTUNG

5.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten, das Landschaftsbild und Gründordnung nicht störenden Farben zu streichen; Holzverkleidungen bzw. Holzhäuser sind ausnahmsweise zulässig.

5.2 Als Dachneigung sind nur naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

5.3 Dachgauben sind zulässig DN mind. 32°.

5.3.1 Dachgaubenbreite max. 3,00 m.

5.3.2 Abstand untereinander und zum Ortgang mind. 1,00 m.

5.3.3 Gesamtbreite aller Dachgauben max. 1/3 der Traufänge des Gebäudes.

5.4 Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Hauptgebäudelänge sind zulässig.

6. EINFRIEDUNG

6.1 Höhe: max. 1,50 m im WA
max. 2,25 m im MI

6.2 Art: Stahlgitter oder Holzzaun, mit senkrechten Latten / Staketen, Mauern verputzt oder gestrichen wie I b) 5.1 bzw. aus / mit Natursteinen verblendet, glatte Betonmauern wie I b) 5.1, Maschendrahtzaun hinterpflanzt.

7. UNZULÄSSIGE ANLAGEN

7.1 Stützmauern höher als 1,00 m.

7.2 Provisorische Gebäude

7.3 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten, geschnitzte Holzbalkonbrüstungen.

7.4 Verwendung von Stacheldraht.

7.5 Grelle bzw. spiegelnde Außenflächen (siehe 5.1).

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

8.1 Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

8.2 Böschungen steiler als 1:3 sind unzulässig.

9. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Wohngebiet: (WA)
Einzelhäuser mind. 450 qm
Doppelhäuser mind. 250 qm

Mischgebiet (MI) mind. 550 qm

10. STRASSEN/TIEFBAUPLANUNG

Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Tiefbauplanung des Ing. Büros .....vom .....
in der Fassung vom ...

11. GRÜNORDNUNG

11.1 Die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle 10 – 15 m (ohne Standortbindung) mit Bäumen 2. Ordnung (z.B. Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Elzbeere) und zusätzlich ca. alle 3 m mit Büschen und Sträuchern (z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Saalweide etc.) zu bepflanzen. (Siehe auch Anhang Blatt 1 + 2 der Begründung)

11.2 Im Abstand von 2,50 m zur Straßengrenze sind im Abstand von max. 15 m untereinander –jedoch pro Grundstück- mind. 2 Bäume gem. 11.3 zu pflanzen.

11.3 Zusätzlich zu der Bepflanzungs-Festsetzung 11.1 – 11.2 ist pro 500 qm Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (z.B. Ahorn, Esche, Winterlinde, Stieleiche sowie Obst- und Nuss-Sorten).

II. HINWEISE

a) DURCH PLANZEICHEN

1 — GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE

2 — BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

3 — VORGESCHL. GRUNDSTÜCKSGRENZE

4 — 258 — FLURSTÜCKSNUMMERN

5 — 5,5 — MASSANGABEN IN METER

6 — VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG MIT EMPFOHLENER FIRSTRICHTUNG

7 — 271 / 270 — HÖHENLINIEN

8 — **NUTZUNGS/FESTSETZUNGSSCHABLONE**

z.B. für Plangebiet 1

PG	WA	o	E,D
1	BEI I	5,25 / 0,8	SD WD 38°-45°
	BEI II	0,35 / 0,6	SD WD 20°-35°

b) DURCH TEXT

1. GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

2. BAUGESUCHE
In den Planvorlagen ist prüfbar nachzuweisen:

2.1 Die Fassaden und Dachgestaltung (Farbe)

2.2 Die Art und Höhe der Einfriedung.

2.3 Die Bepflanzung gem. Grünordnung. Der Art. 47 AGBGB ist zu berücksichtigen.

2.4 Die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen gem. Tiefbauplanung.

2.5 Das vorhandene Gelände durch nivellierte Aufnahmen.

2.6 Geplante Geländeveränderungen.

2.7 Die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke.

7. BODENDENKMÄLER

Sollten bei Erschließungen und Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, Residenzplatz Tel. 0931-5485 zu benachrichtigen.
Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSG wird hingewiesen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSG unverändert zu belassen.

8. MÜLLENTSORGUNG

In Bereichen die nicht von der Müllabfuhr angefahren werden können: Hier müssen die Anlieger die Mülbehälter an die Haupterschließungsstraße bringen.

BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS WÜRZBURG
GEMEINDE 97241 BERGTHEIM
GEBIET „SÜDLICH VOM VEITER WEG"

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

08.06.2009 — Datum — 1. Bürgermeister K. Schlier

Der Planentwurf vom 16.01.2007 in der Fassung vom 04.08.2008 wurde vom 13.08.2008 bis 28.08.2008 gem. § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt.

08.06.2009 — Datum — 1. Bürgermeister K. Schlier

Der Planentwurf vom 16.01.2007 in der Fassung vom 06.04.2009 hat mit Begründung sowie Beiplänen vom 15.04.09 bis 15.05.09 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

08.06.2009 — Datum — 1. Bürgermeister K. Schlier

Der Gemeinderat hat am 06.04.09 den Bebauungsplan vom 16.01.2007 in der Fassung vom 06.04.09 als Satzung beschlossen (§10 Abs.1 BauGB).

08.06.2009 — Datum — 1. Bürgermeister K. Schlier

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 15.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

15.06.2009 — Datum — 1. Bürgermeister K. Schlier

Aufgestellt: Eibelstadt 16.01.2007
geändert: Eibelstadt 04.08.2008, 12.01.2009, 06.04.2009

Entwurfsverfasser
L. BECHINIE VON LAZAN
ARCHITEKT Dipl.Ing. (FH)
SCHLOSSGASSE 18
97246 EIBELSTADT
Tel.: 09303/548 Fax: 09303/8506

Maßstab: 1:1000