

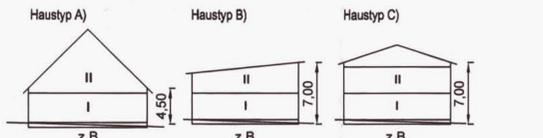
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

I. Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990; zulässig sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
-  Straßenverkehrsflächen
-  Pflasterfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Offene Bauweise
-  Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
-  Baugrenze
- GRZ = 0,6** Grundflächenzahl max. zulässig 0,6
- GFZ = 0,8** Geschossflächenzahl max. zulässig 0,8
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude zwingend festgesetzt
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Best. 20 KV Leitung mit Schutzstreifen
-  An den so gekennzeichneten Fassaden ist das resultierende Schalldämmmaß von 35 dB(A) einzuhalten bzw. nachzuweisen (siehe Schalltechnisches Gutachten vom 05.11.2012 1. Überarbeitung am 19.03.2013).
-  private Grünfläche

II. Textliche Festsetzungen

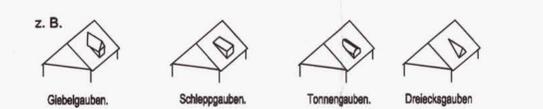
Haustyp A) Haustyp B) Haustyp C)



Anzahl der Geschosse
Es dürfen max. zwei Geschosse errichtet werden, wobei bei Haustyp "A" aufgrund der festgesetzten Wandhöhe das mögliche zweite Geschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden kann.

Dachneigung
Für Haustyp B + C ist eine Dachneigung von 0° bis 18° bei Pultdächern u. Satteldächern festgesetzt.
Für Haustyp A ist eine Dachneigung von 30° bis 45° mit Satteldach festgesetzt.

Dachgauben
Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Tonnengauben und Dreiecksgauben.



Geländeverlauf
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 oder flacher auszuführen.

Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstrichtung und die Art und Gestaltung, einander anzugleichen.

Garagen und Carports
Garagen und Carports müssen wie im Bebauungsplan dargestellt errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten. Garagen sind mit einer dem Hauptgebäude angelegenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.

Unzulässige Anlagen
Die äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Weiblichgaragen), oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind unzulässig.

Wandhöhe
- Die zulässige Wandhöhe bei Typ A wird mit max. 4,50m über Straßenebene festgesetzt.
- Die zulässige Wandhöhe bei Typ B und C wird mit 7,00m über Straßenebene festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt Art.6 Abs.3 BayBO

Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Einfriedigungen:
Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen bzw. sind Hecken vorzupflanzen.

Mindestgrundstücksgröße
- bei Doppelhausbebauung 350m²
- bei Einzelhausbebauung 300 m²
Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB).

Festsetzungen für Lärmschutz
- Fenster zur Belüftung für Aufenthaltsräume und Ruheräume sind im Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel von tagsüber L < 60 dB(A) anzuordnen.
- Alternativ kann zur vorgenannten Festsetzung eine zentrale (schalldämmte) Gebäudelüftung vorgesehen werden.
- Für Raumaußenflächen in Fassadenbereichen mit tagsüber L > 60 dB(A) und nachts L > 50 dB(A) ist ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von R_{w,ref} > 35 (dB) einzuhalten und es sind in Ruhe und Aufenthaltsräume Fenster vorzusehen, die sich nicht öffnen lassen.
- Wohnfreizeite (Terrassen und Balkone) sind so zu errichten, dass ein Aufenthalt im Freien auch im Schallschatten der Gebäude (Geräuschbelastung tagsüber L < 60 dB(A) möglich ist.
- Das Gutachten vom 05.11.2012 mit 1. Überarbeitung vom 19.03.2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage Nr.2).

III. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen:

-  Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
-  Best. Bäume
-  Best. Hecke
-  Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf der Fl.Nr. 4768/3, Gemarkung Bergtheim, auf der Fläche von ca. 450 m² folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Pflanzung von 3 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (regionaltypische Sorten), Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.
- Umwandlung von intensiv genutzten Gartenflächen in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Regio-Saatgut).
- Extensive Pflege durch Mahd oder Beweidung, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.
Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:
- Aufhängen von 2 Fledermauskästen
- Aufhängen von 3 Nistkästen für Vögel

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig umzusetzen. Die Rodung von Gehölzbeständen ist nur zulässig im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4768 Flurnummer

-  bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude Betriebshof - Herold
-  Nebengebäude welche bereits abgerissen sind

Anzeigespflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

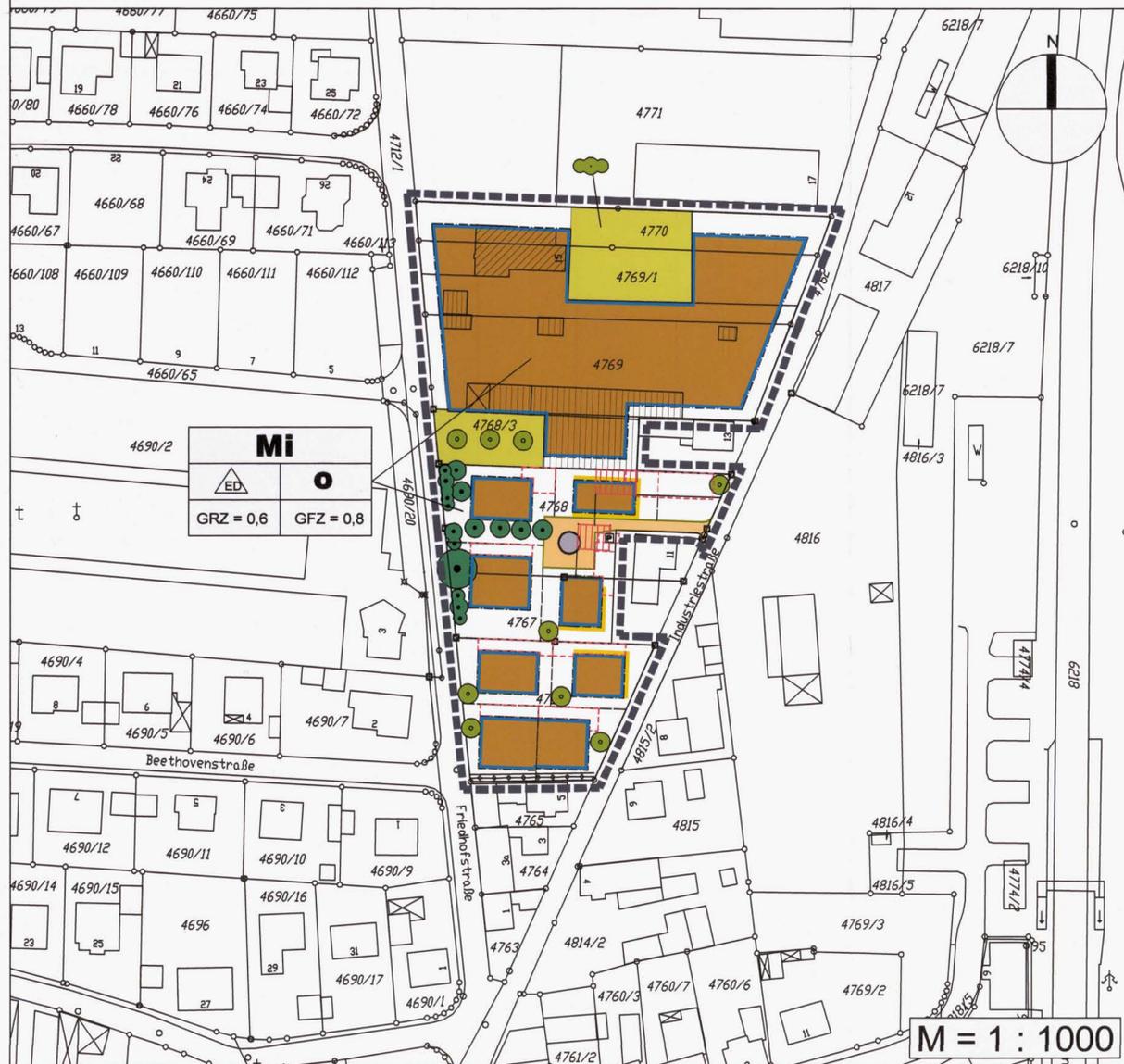
Versickerungsfördernde Maßnahmen
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des ATV-DVWK Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.

Beleuchtung
Die Beleuchtung der Straßenräume soll zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenfreundlicher Beleuchtung erfolgen.

Landwirtschaftliche Emissionen
Im geplanten Mischgebiet "Wohnhof-Herold" können landwirtschaftliche Emissionen wie Geruch, Lärm und Staub periodisch auftreten. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Raum typisch zu bezeichnen und hinzunehmen zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigung zeitlich begrenzt ist.

Schutz von 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 für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.



Der Gemeinderat Bergtheim hat in seiner Sitzung am 18.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bergtheim den 09.10.2013 

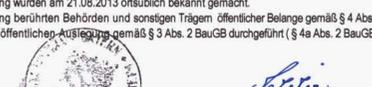
Die Beteiligung der Bürger wurde durch Auflegung der Planung vom 10.08.2013 bis 08.07.2013 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Bergtheim den 09.10.2013 

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2013 wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.06.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, bis zum 08.07.2013 eine Stellungnahme abzugeben.

Bergtheim den 09.10.2013 

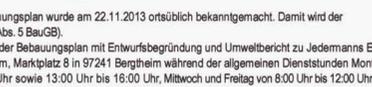
Der Planentwurf vom 15.04.2013 in der Fassung vom 29.07.2013 hat mit Entwurfsbegründung, Umweltbericht und Begründung zum Grünordnungsplan vom 29.08.2013 bis 30.09.2013 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 21.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Bergtheim den 09.10.2013 

Der Gemeinderat hat am 08.10.2013 den Bebauungsplan vom 15.04.2013 in der Fassung vom 08.10.2013 als Sitzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bergtheim den 09.10.2013 

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wird der Bebauungsplan rechtskräftig (§ 6 Abs. 5 BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung und Umweltbericht zu Jedemans Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergtheim, Marktplatz 8 in 97241 Bergtheim während der allgemeinen Dienststunden Montag und Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr oder nach Vereinbarung bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 215 BauGB).

Bergtheim den 22.11.2013 

Gemeinde: Bergtheim
Kreis: Würzburg



**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Mischgebiet - "Wohnhof-Herold"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bauleitplanung

Beratung - Projektentwicklung - Umsetzung
Beratende Ingenieure und Architekten

**Auktor
Ingenieur GmbH**

Ingenieur- und Städtebau, Architektur
i-fon (0931) 7944-0, T-fax (0931) 7944-30, http://www.a-uktor.de, e-mail: info@auktor.de

Auktor Ingenieur GmbH, Berlin, Platz 2, D-97060 Würzburg
Bereitstellung: Scholz/Klebsch

Datum: 15.04.2013
geändert: 29.07.2013
redaktionell ergänzt: 08.10.2013