

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A. Zeichnerische Festsetzungen

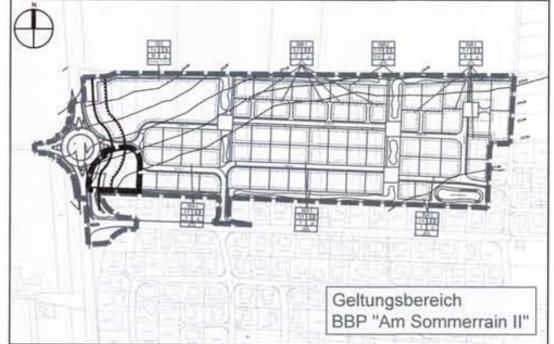
- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Seniorendienstleistung; Tagespflegestätte, Pflegeheim, betreutes Wohnen; Kindergarten /-gruppe; medizinische Versorgungseinrichtungen
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze.**  
0,8 hier: GRZ max. 0,8
- A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze.**  
1,6 hier: GFZ max. 1,6
- A.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze.**  
III hier: max. drei Vollgeschosse zulässig
- A.2.4 Höhe Baulicher Anlagen**  
FH max. 11,00 m Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m über der OK des natürlich vorhandenen Geländes.
- A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- O** A.3.1 Offene Bauweise
- A.3.2 Baugrenze**
- A.4 Flächen für Stellplätze + Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- A.4.1 Zulässige Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone**
- A.4.2 Einfahrtbereich**
- A.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- A.5.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- A.5.2** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am Sommerrain II"
- A.5.3** Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) zur B19 von 15 m
- A.5.4** Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone) zur B19 von 30 m

- B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- B.2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone).
- B.2.2.2** Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung. Für das Sondergebiet ist eine Verringerung der Abstandsfläche auf 1/2 H zulässig, sofern die Brandschutzanforderungen, die Licht- und Belüftungsverhältnisse sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Ein Mindestabstand von 3 m ist einzuhalten.
- B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- B.2.3.1** Es wird als Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt: Die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- B.2.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
- B.2.3.3** Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- B.2.4 Grünordnerische Festsetzungen Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Für das Baugebiet "Sommerrain II" ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 1,735 ha zu erbringen. Der durch die 1. Bebauungsplanänderung bedingte Mehrbedarf an extern zu erbringendem Ausgleich von 750 m<sup>2</sup> wird mit der folgenden Fläche des Ökokontos, die bereits aufgewertet wurde, aber noch nicht durch eine andere Baumaßnahme belegt ist, verrechnet:
- Gemarkung Dipbach Fl.Nr. 375 (Flächengröße: 2,365 ha, Abrechnung anteilig: 0,075 ha, Aufwertungsmaßnahme: Kraut- und Staudenflur, Hecken / Gehölzpflanzungen)

**C. Hinweise**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt nur die für den Geltungsbereich geänderten Festsetzungen neu fest. Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sommerrain II" (inkl. aller Anlagen) behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind einzuhalten.

- D. Zeichnerische Hinweise**
- D.1 Flurstücksgrenze (Bestand)
- D.2 Flurnummer (Bestand)
- D.3 Gebäude (Bestand)
- D.4 Nutzungsschablone
- |             |      |
|-------------|------|
| NUTZUNGSART |      |
| GRZ         | GFZ  |
| VG          | BAUW |
| BAUART      |      |



## B. Textliche Festsetzungen

- B.1 Allgemeine Vorschriften**
- Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.
- B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- B.2.1.1** Der in der Planzeichnung mit "SO" bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als "sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Seniorendienstleistung; Tagespflegestätte, Pflegeheim, betreutes Wohnen; medizinische Versorgungseinrichtungen und Kindergarten /-gruppe, festgesetzt.



## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Bergtheim hat in der Sitzung vom 19.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sommerrain II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde 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.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.04.2019, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 beteiligt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.04.2019, wurde mit der Begründung und der Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2019 bis 24.05.2019 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Bergtheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2019 als Satzung beschlossen.
- Bergtheim, den 01.03.21
- Schlier, 1. Bürgermeister
- Bergtheim, den 01.03.21
- Schlier, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Bergtheim  
Kreis: Würzburg



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Sommerrain II"**

**1. Änderung**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

**Auktor INGENIEUR GmbH**

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

Bearbeitung: Goesmann  
Prüfung: Roppel  
Ber18-0006

Datum: 08.04.2019  
nachr. ergänzt: 01.07.2019