

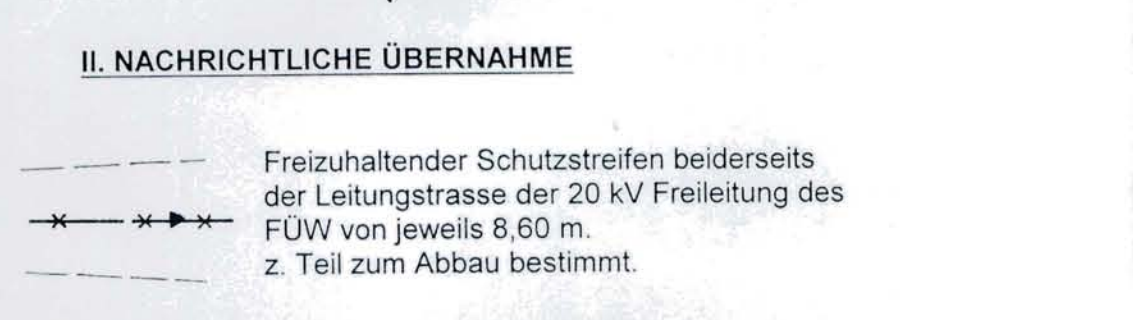


I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- a) DURCH PLANZEICHEN
- 1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
 - 1.1 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND BAUWEISE
 - 2 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO 1990 nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 die in § 4 (3) Nr. 2-5 genannten Anlagen.
 - 3 FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN
 - 3.1 TRAFOSTATION
 - 4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / STRASSENBEGLITGRÜN
 - 4.1 KINDERSPIELPLATZ
 - 5 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE z.B. 1. Fahrbahn 2. Parkfläche 3. Gehweg
 - 5.1 WOHNWEG
 - 5.2 WOHNHOF
 - 5.3 LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG Keine Erstschließungsanlage i.S. der BayBO
 - 5.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - 6 OFFENE BAUWEISE
 - 6.1 PG 1 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 6.2 PG 2 NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 6.3 PG 3 NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 7 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG z.B. 0.4
 - 8 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG z.B. 0.8
 - 9 BAUGRENZEN Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 u. 7 (4) BayBO
 - 10 GARAGEN bzw. CARPORT ZWINGEND SIE SIND OHNE EINHALTUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN AN DER GRENZE ZU ERRICHTEN.
 - 11 PG 1 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
 - 11.1 PG 2 MAX. 2 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
 - 11.2 PG 3 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
 - 12 PG 1 u. PG 2 SYMMETRISCHE SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG
 - 12.1 PG 3 NUR SYMMETRISCHES SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
 - 12.2 MINIMALE BIS MAXIMALE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG
 - 12.3 PG 3 DACHNEIGUNG ZWINGEND
 - 13 PG 3 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - 14 RANDEINGRÜNUNG siehe b) 10.3
 - 15 BÄUME ANZUPFLANZEN siehe b) 10.5
 - 16 VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN (ausser Einfriedung) FREIZUHALTENDE FLÄCHEN.
- b) DURCH TEXT
- 1. **Höheneinstellung der Gebäude**
 - 1.1 **Für bergseitig der Straße gelegene Gebäude** Die Wandhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden max. 3,50 m über vorhandenes Gelände, gemessen an der höchsten topographischen Stelle liegen. Bei 2-geschossigen Gebäude max. 6,50 m.

- 1.2 **Für talwärts der Straße gelegene Gebäude** Die Wandhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden max. 3,50 m über Oberkante vorhandener Straße, gemessen an der topographisch höchsten Stelle innerhalb der bergseitigen Gebäudelänge liegen. Bei 2-geschossigen Gebäude max. 6,50 m.
- 1.3 Die O.K. Einfahrt der Garagen und Nebengebäude darf max. 0,20 m über O.K. Straße liegen.
- 2. **Dachform und Dachneigung der Garagen** Die festgesetzte Dachform und Dachneigung gilt für alle Gebäude, also auch für Garagen und Nebengebäude.
 - 2.1 Ausnahme: Werden Carports errichtet oder wird das Dach der Garage z.B. als Terrasse genutzt, so sind auch Flachdächer zulässig.
- 3. **Vollgeschosse**
 - 3.1 Sollte bei Ausführung einer zulässig steileren Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoss entstehen, so ist dieses zusätzlich zulässig wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird z.B. E + D bzw. E + 1 + D.
- 4. **Garagen**
 - 4.1 Garagen sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen nicht zulässig.
 - 4.2 Garagen können ansonsten außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 5. **Geländeveränderungen**
 - 5.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
 - 5.2 Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
 - 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für Terrassen) sind nur bis max. 1,50 m zulässig. (In der Kombination max. 2,00 m.)
 - 5.4 Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - 5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur zulässig, wie sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
 - 5.6 Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig.
- 6. **Fassaden-, Dach- und Gaubengestaltung**
 - 6.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten (erdfarbenen) Farben zu streichen, oder mit Holz max. 50 % zu verkleiden.
 - 6.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachsteine oder Ziegel zulässig.
 - 6.3 Dachgauben zulässig bei einer Dachneigung von 36°
 - 6.3.1 Dachgaubenhöhe max. 2,50 m
 - 6.3.2 Gesamtbreite aller Dachgauben max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes.
 - 6.3.3 Abstand untereinander und zum Giebel mind. 1,00 m.
- 7. **Einfriedung**
 - 7.1 Höhe max. 1,50 m Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun Mauer verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet, gestrichene Betonmauer Maschendrahtzaun hinterpflanzt

- 8. **Unzulässige Anlagen**
 - 8.1 Stützmauern höher als 1,25 m
 - 8.2 Blechgaragen o.a. und provisorische Gebäude
 - 8.3 Stacheldrahtzaunung
 - 8.4 Verwendung greller und weißer Farben bzw. auffällige Farbkombination
 - 8.5 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
 - 8.6 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien
- 9. **Doppelhausbebauung** Bei festgesetzter Bauweise "nur Doppelhäuser zulässig" darf sowohl bezüglich der Bauweise, als auch der Vollgeschosse, Dachform und Dachneigung im Rahmen der allgemeingültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden, wenn diese Abweichung für beide Grundstücke rechtlich gesichert ist. Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann um 1 Geschoß überschritten werden.
- 10. **Grünordnung** - Siehe auch Anhang Begründung
 - PRIVATE - Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstammiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.
 - 10.2 Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle pro 50 qm Grundstücksfläche standortgerechte Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten (z.B. Weißdorn, Wildrose, Feldahorn, Heckenkirsche, Hartweigel, Liguster, Saalweide).
 - 10.3 Zusätzliches Pflanzgebot: Die Fläche entlang des äußeren Geltungsbereiches ist mit Büschen und Sträuchern bodenständiger Art - alle 8-10 m mit Heister sowie alle 1-2 m mit heimischen Sträuchern - zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 10.4 Kahle Wände von z.B. Garagen, Stützmauern, Pfeilern usw. sind zu bepflanzen (z.B. Efeu, Wein, Kletterpflanzen)
 - 10.5 - ÖFFENTLICHE - Die Grünflächen im Bereich der Verkehrsanlagen werden mit standortgerechten Bäumen wie Ahorn, Eiche bzw. Linden bepflanzt.
- 11. **FLÄCHENVERSIEGELUNG** Park-, Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind in wasserundurchlässiger Bauart herzustellen. Dies gilt für private und gemeindliche Grundstücke.
- 12. **GRUND-SCHICHTWASSER** Angetroffenes Grund- bzw. Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß auf dem Grundstück versickert werden.
- 13. **Tiefbauplanung** Im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Erschließung wird eine Tiefbauplanung erstellt. Ing. Büro



- III. HINWEISE**
- a) DURCH PLANZEICHEN
- 1 Geltungsbereich eines angrenzenden Baugebietes (Aufgehoben)
 - 2 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 3 vorgeschl. Grundstücksgrenze
 - 4 Flurstücksnummern
 - 5 Bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
 - 6 Höhenlinien
 - 7 Maßangaben in Meter
 - 8 Wohnhof
 - 10 Nutzungs/Festsetzungsschablone
- | | | |
|----|---------------|---------|
| WA | 0 | I |
| | SD WD 32°-46° | 0.4 0.8 |
- b) DURCH TEXT
- 1. **GESTALTUNG** Die gewählte Art und Farbe der Fassaden und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen. Das gleiche gilt sinngemäß für Art und Höhe der Einfriedung.
 - 2. **BEPFLANZUNG** Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.
 - 3. **GRENZABSTAND** Für die Pflanzmaßnahmen gem. b) 9.1 - 9.4 wird auf Art. 47 + 48 ABGB hingewiesen. Diese Vorschriften gelten jedoch nicht für die festgesetzte Befpflanzung im öffentlichen Bereich. Siehe auch Begründung Seite 10 Punkt 8.6.
 - 4. **GELÄNDESCHNITTE** Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschritte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungs-Anlagen sowie die vorhandenen und eventuell geplanten Geländeänderungen dargestellt werden.
 - 5. **NIEDERSCHLAGSWASSER** Das Niederschlagswasser von Dächern sollte möglichst in Zisternen (z.B. für die Gartenbewässerung) gesammelt werden.

BEBAUUNGSPLAN

LANDKREIS WÜRZBURG
 GEMEINDE 97241 BERGTHEIM O.T. DIPBACH
 GEBIET „KANTSTRASSE - HERRENWEG“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am .. 09.07.1991 .. die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluß wurde am .. 17.09.1993 .. ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

13.08.1999
 Datum: .. 13.08.1999 ..
 1. Bürgermeister: ..
 1. Bürgermeister: ..

Der Planentwurf vom .. 09.12.1991 .. in der Fassung vom .. 28.10.1998 und 12.03.1999 .. mit Begründung sowie Beiplänen vom .. 17.11.1998 .. bis .. 17.12.1998 .. und .. 22.03.1999 bis .. 06.04.1999 .. erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

13.08.1999
 Datum: .. 13.08.1999 ..
 1. Bürgermeister: ..
 1. Bürgermeister: ..

Der Gemeinderat hat am .. 18.05.1999 .. den Bebauungsplan vom .. 09.12.1991 .. Fassung vom .. 12.03.1999 .. als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

13.08.1999
 Datum: .. 13.08.1999 ..
 1. Bürgermeister: ..
 1. Bürgermeister: ..

Der Bebauungsplan wurde am .. 13.08.99 .. ortsbüchlich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

13.08.1999
 Datum: .. 13.08.1999 ..
 1. Bürgermeister: ..
 1. Bürgermeister: ..

Aufgestellt: 09.12.1991
 Geändert: 05.05.1993
 24.08.1993
 28.10.1998
 12.03.1999

Entwurfsverfasser:
 L. BECHTIE VON LAZAN
 ARCHITEKT Dipl.-Ing. (FH)
 SCHULGASSE 10
 97246 TIBELSTADT
 Tel.: 09303/548 Fax: 09303/8506

B-03.02-01