



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

a) DURCH PLANZEICHEN

- 1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- 1.1 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND BAUWEISE
- 2 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 VERSORGENSANLAGEN
- 3.1 TRAFOSTATION
- 4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / STRASSENBEGLEITGRÜN
- 4.1 KINDERSPIELPLATZ
- 5 STRASSENVERKEHRSLÄCHE
1. Fahrbahn
2. Parkfläche
3. Gehweg
- 5.1 WOHNWEG
- 5.2 WOHNHOF
- 5.3 LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
Keine Erschließungsanlage i. S. der BayBO
- 5.4 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 6 OFFENE BAUWEISE
- 6.1 PG 1 PG 2
EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 6.2 PG 3
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 7 GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. ZULÄSSIG z.B. 0,4
- 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 PG 2
MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG
- 11.1 PG 3
MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG + DACHGESCHOSS
- 12 PG 1 PG 2
SYMMETRISCHE SATTEL- und WALMDÄCHER BEI E + D
- 12.1 PG 1 PG 2
SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER BEI E + I + D
- 12.2 PG 3
SYMMETRISCHES SATTELDACH ZWINGEND
- 12.3 PG 1 PG 2
MINIMALE BIS MAXIMALE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG
z.B. 32° - 48°
- 12.4 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**
Für bergseitig der Straße gelegene Gebäude
Die Wandhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden max. 3,50 m über vorhandener Gelände, gemessen an der höchsten topographischen Stelle liegen.
Bei 2-geschossigem Gebäude max. 6,25 m im PG 1 max. 6,50 m im PG 2
- 1.1 **Für talseitig 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-geschossigem Gebäude max. 6,25 m im PG 1 max. 6,50 m im PG 2
- 1.2 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
Ausnahme:
Werden Carports errichtet oder wird das Dach der Garage z.B. als Terrasse genutzt, so sind auch Flachdächer zulässig
- 2.1 **Vollgeschosse**
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 + I + D
- 3 **Garagen**
Garagen sind hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig
- 4.1 Garagen können ansonsten außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten
- 5 **Geländeveränderungen**
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für Terrassen) sind nur zulässig, wenn ein Mindestabstand (in der Kombination max. 2,00 m),
Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur zulässig, wie sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.
- 5.2 Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig
- 6 **Fassaden-, Dach- und Gaubengestaltung**
Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten (erdfarbenen) Farben zu streichen, oder mit Holz max. 50 % zu verkleiden.
Als Dacheindeckung sind nur naturrote bis rotbraune Dachsteine oder Ziegel zulässig
- 6.1 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 36° zulässig
- 6.2 Dachgaubenbreite max. 2,50 m
- 6.3.1 Gesamtbreite aller Dachgauben
- 6.3.2 Abstand untereinander und zum Giebel mind. 1,00 m
- 7 **Einfriedung**
Höhe max. 1,50 m
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Mauer verputzt bzw. mit Natursteinen verblendet
gestrichene Betonmauer, Maschendrahtzaun hinterpflanzl

Unzulässige Anlagen

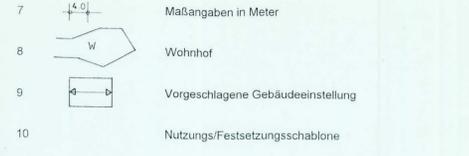
- 8 Stützmauern höher als 1,25 m
- 8.1 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
- 8.2 Stacheldrahteinzaunung
- 8.3 Verwendung greller und weißer Farben bzw. auffällige Farbkombination
- 8.4 Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
- 8.5 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien
- 9 **Doppelhausbebauung im PG 3**
Werden auf den geplanten und dafür vorgesehenen Grundstücken im PG 3 Doppelhäuser errichtet, sind diese in Form, Dachneigung und Anzahl der Geschosse einander anzugleichen.
- 10 **Grünordnung** - Siehe auch Anhang Begründung
- PRIVATE -
Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum, bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.
Weiter 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, Hartriegel, Liguster, Saalweide).
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.
10.1 Kahle Wände von z.B. Garagen, Stützmauern, Pfeilern usw. sind zu bepflanzen (z.B. Efeu, Wein, o.ä. Kletterpflanzen)
- 10.2 - ÖFFENTLICHE -
Die Grünflächen im Bereich der Verkehrsanlagen werden mit standortgerechten Bäumen wie Ahorn, Eiche bzw. Linden bepflanzt.
- 10.3 **FLÄCHENVERSIEGELUNG**
Park-, Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. Dies gilt für private und gemeindliche Grundstücke.
- 10.4 **GRUND-SCHICHTWASSER**
Angetroffenes Grund- bzw. Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es muß auf dem Grundstück versickert werden.
- 10.5 **Tiefbauplanung**
Zum Bebauungsplan ist die Tiefbauplanung i.d. Fassung vom Mai 2000 durch das Ing. Büro Franz Penka, 97218 Gerbrunn, Stefan-Körner-Str.20, erstellt worden, jedoch nicht als Bestand festgesetzt.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1 Freizuhalten der Schutzstreifen beiderseits der Leitungsstrasse der 20 kV Freileitung des FÜW von jeweils 8,60 m, z. Teil zum Abbau bestimmt.
- 2 Freizuhalten der Schutzstreifen beiderseits der Leitungsstrasse der 20 kV Freileitung des FÜW von jeweils 8,60 m, z. Teil zum Abbau bestimmt.
- 3 Freizuhalten der Schutzstreifen beiderseits der Leitungsstrasse der 20 kV Freileitung des FÜW von jeweils 8,60 m, z. Teil zum Abbau bestimmt.

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



| PG | WA | I + D | SD | WH |
|----|----|-------|-----|------------|
| 3 | | 0,4 | 45° | max 3,50 m |

b) DURCH TEXT

- 1. **GESTALTUNG**
Die gewählte Art und Farbe der Fassaden und die der Dachdeckung ist im Baugebuch 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 Bepflanzung im öffentlichen Bereich. Siehe auch Begründung Seite 10 Punkt 8.6
- 4. **GELÄNDESCHNITTE**
Jedes Baugebiet ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschließmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungs-Anlagen sowie die vorhandenen und eventuelle geplanten Gelände-Veränderungen dargestellt werden.
- 5. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das Niederschlagswasser von Dächern sollte möglichst in Zisternen (z.B. für die Gartenbewässerung) gesammelt werden.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG Nr. 2

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.12.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 07.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
29. Mai 2002
Datum
Wittstadt
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 14.01.2002 in der Fassung vom 09.04.2002 hat mit Beginn vom 19.04.2002 bis 21.05.2002 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
29. Mai 2002
Datum
Wittstadt
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 28.05.2002 die Bebauungsplanänderung vom 14.01.2002 in der Fassung vom 09.04.2002 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
29. Mai 2002
Datum
Wittstadt
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 04. Juni 2002 ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).
04. Juni 2002
Datum
Wittstadt
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Aufgestellt 14.01.2002
geändert 09.04.2002
Entwurfsverfasser
L. BECHTOLD VON LAZAN
ARCHITEKT Dipl.-Ing. (FH)
SCHNITZGASSE 10
97241 EIBELSTADT
Tel.: 09303/548 Fax: 09303/8506