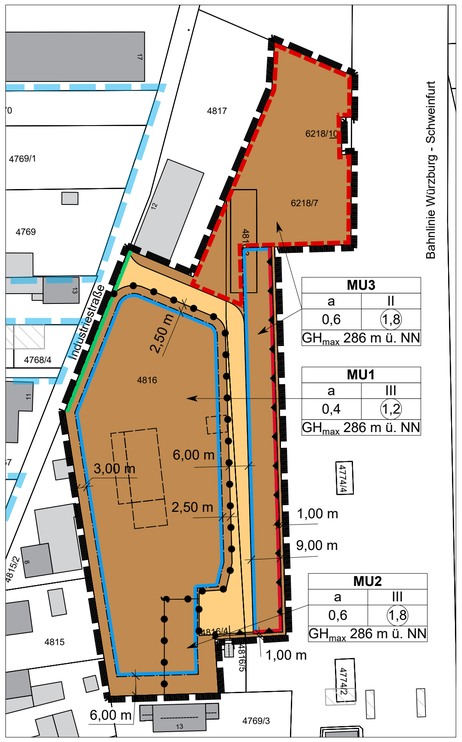
Gemeinde Bergtheim: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Weinbergsblick"



1. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- MU1 — Urbanes Gebiet mit beispielsweiser Teilfläche 1 (§ 6a BauNVO)
- (1,2) — beispielsweise maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 0,4 — beispielsweise maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- III — beispielsweise maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- GH_{max}286 m ü. NN — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null (m ü NN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zur Energieversorgung, Garagen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Linie für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. textlicher Festsetzung 3.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Zeichnerische Hinweise

- Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes "Wohnhof-Herold"
- private Verkehrsfläche
- 13 — beispielsweise bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
- beispielsweise bestehendes Nebengebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
- beispielsweise Gebäude zum Abbruch vorgesehen (innerhalb des Geltungsbereiches)
- 4816 — beispielsweise Flurstück mit Flurstücksnummer
- Nutzungsschablone
- 1 m — beispielsweise Bemaßung in Metern

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet ist in die Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 wie folgt unterteilt:

MU 1
Im MU 1 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

MU 2
Im MU 2 ist Wohnnutzung ausgeschlossen. Zulässig sind hier Gebäude für Dienstleistungen, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Gesundheit und sonstige Gewerbebetriebe.

MU 3
Im MU 3 sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb der festgesetzten Baugrenze gewerbliche Nutzungen und Garagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind Anlagen zur Energieversorgung, Garagen und sonstige Nebenanlagen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl von Flächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, im MU 2 und MU 3 höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, im MU 1 höchstens bis zu einer GRZ von 0,6.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) bezieht sich auf "Normal Null" und ist dem entsprechend in Metern über Normal Null (m ü. NN) festgesetzt. Sie definiert massive Bauteile und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte, etc. um maximal 2,50 m überschritten werden. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen sind zudem von der Fassade um 2,50 m zurückzuversetzen. Der obere Bezugspunkt ist hierbei der First bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei Einhaltung von Grenzabständen (Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO) sind auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig.

3.4 Geländeveränderungen, Stützmauern, Geländeabfangungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,50 m zulässig. Dies gilt nicht für die zur Bahnlinie hin zu erstellenden Lärmschutzanlagen. Hier sind Stützmauern und Lärmschutzwandelemente mit einer Höhe von maximal 281 m ü. NN (8 m über Gelände) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Höhenunterschiede zur Anbindung an die benachbarten Grundstücke bzw. Nutzungen stets als Böschungen, sofern notwendig, als Stützmauern auszubilden. Böschungen sind nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung
Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig mit einer Neigung von maximal 20°.

Die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer- oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien für Dacheindeckungen als auch für Photovoltaikanlagen und Regenwasserleitungen ist unzulässig.

Photovoltaikmodule sind bei geeigneten Dächern parallel zur Dachhaut oder dachintegriert auszuführen. Auf Flachdächern sind die Module in aufgeständerter Form auf den Dächern anzubringen, sie dürfen die Attika nur um maximal 0,50 m überragen. Die Flächen unter den aufgeständerten Modulen sind zu begrünen.

Fassadengestaltung
Fassaden sind als Putz-, Holz- oder Natursteinfassaden herzustellen. Zulässig sind hierbei gedeckte, erdfarbene Töne, abgetönte Weißtöne oder Grautöne. Auch hier ist die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer- oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien unzulässig.

Beim Bau einer Attika bei Hauptgebäuden ist ein mindestens 0,50 m hoher, sichtbarer Wandabschlus herzustellen. Diese Hervorhebung kann in Farbe, Material oder Form erfolgen. Hierbei ist ein farbiger Kontrast hin zur dunkleren Farbe zu wählen.

Fensterlose Fassaden und Mauern ab einer Länge von 5,00 m bzw. Wände ab 1,50 m Höhe sind zu begrünen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind im Urbanen Gebiet am Ort der Leistung zulässig. Sie sind jedoch in Größe und Gestaltung an den Baukörper anzupassen, sie dürfen ihn in der Höhe nicht überragen. Firmenlogos dürfen verwendet werden, auch wenn diese grelle Farben haben sollten. Wechselndes oder bewegtes Licht ist jedoch nicht zulässig.

Einfriedungen
Die Einfriedungen sind in verschiedenen Materialien zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune, Spanndraht und Maschendrahtzäune. Diese sind jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen zu gestalten.

Die Bespannung von Zäunen mit Planen oder Plastikbändern ist unzulässig.

Die Einfriedungen dürfen auf der dem Straßenraum zugewandten Seite maximal 1,50 m hoch sein.

Bei der Kombination einer Sützmauer mit einer Einfriedung wird die Stützmauer bei einer Höhe bis 0,60 m über der nächstliegenden Fahrbahnoberkante in die Gesamthöhe eingerechnet. Bei Sützmauern von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante ist eine Einfriedung bis 0,90 m zusätzlich zur Stützmauer als Absturzsicherung zulässig.

Laubgehölzhecken sind ebenfalls als Einfriedung zulässig. Hier ist für die Pflege der Hecke ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Zu Grünflächen, zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen sockellos auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Der Stauraum von Garagen und Carports sowie vor offenen Stellplätzen darf nicht eingezäunt werden.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Im MU 3 ist innerhalb des Baufensters entlang der festgesetzten Baulinie eine Lärmabschirmkante mit einer Höhe von mindestens 279 m ü. NN (6 m über Gelände) und maximal 281 m ü. NN (8 m über Gelände) als aktive Lärmschutzmaßnahme zu errichten.

3.6.2 Diese Lärmschutzmaßnahme kann als zweigeschossiger Garagenriegel, auch mit zur Bahn hin geschlossenen Gewerbeeinheiten, bzw. als ein eingeschossiger Garagenriegel mit einer zusätzlich aufgestockten Lärmschutzwand an der Baulinie oder in Teilbereichen als begrünte reine Lärmschutzwand errichtet werden.

3.6.3 Die Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 30.10.2025 ist als Anlage 1 der Begründung Teil dieses Bebauungsplanes und im Rahmen der Planung und Errichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

3.6.4 Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Räume mit Schlaffunktion sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

3.7 Grünordnung

3.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Neugestaltung oder umfassende Umgestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt:

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Wohn- und Bürogrundstücken
Die nicht überbauten Flächen von Wohn- und Bürogrundstücken sind unter Verwendung von Oberboden oder Pflanzsubstrat gärtnerisch zu gestalten, so dass diese Fläche über 75 % mit Vegetation bedeckt ist.

Die Artenauswahl ist auf standortgerechte, überwiegend heimische Arten auszurichten (Artenvorschlagsliste siehe Textliche Hinweise 4.6).

Nicht zulässig sind Materialschüttungen mit unter 75 % bodenüberdeckendem Vegetationsanteil sowie die flächige Verwendung wasserundurchlässiger Folien und Kunststoffe (z. B. Kunstrasen). Zulässig ist ein 0,50 m breiter Spritzschutz um Hauptgebäude und Garagen. Lose Material- und Steinschüttungen sind damit unzulässig ("Schottergärten").

Im MU 1 sind die Vorgärten zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Arbeits- und Lagerflächen sind nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Wege
Die Beläge für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen oder Carports und Wege sind in versickerungsoffener Bauweise herzustellen, z. B. mit Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundenen Belägen oder sogenanntem Ökopflaster.

3.7.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Baumpflanzungen ohne Standortvorgabe auf Wohn- und Bürogrundstücken
Je angefangener 300 m² unbebauter Grundstücksfläche von Wohn- und Bürogrundstücken ist an geeigneter Stelle mindestens ein hochstämmiger Laubbaum standortgerechter und möglichst heimischer Art (Mindestgröße: Hochstamm 3 x v., STU 16-18 bzw. Obstbaum: Hochstamm, 2 x v, STU 12-14) zu pflanzen (Artenvorschlagsliste siehe unter Textlicher Hinweis 4.6).

Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt der Pflanzung mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Sträucher werden angerechnet.

Gewerblich genutzte Grundstücke
Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gemäß den Vorgaben für Wohn- und Bürogrundstücken zu begrünen.

Pro voller 200 m² der begrünten Fläche ist entsprechend mindestens ein standortgerechter und möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Heckenpflanzungen
Bei der Pflanzung von Hecken sind standortgerechte Arten zu verwenden, dabei sind vorwiegend heimische Arten zu verwenden. Der Anteil der heimischen Sträucher wird dabei auf mindestens 50 % festgesetzt. Die Pflanzung reiner Thuja- oder Kirschlorbeerhecken ist unzulässig (Artenvorschlagsliste siehe unter Textlicher Hinweis 4.6).

Stellplätze
Zur Begrünung offener Stellplätze wird je 5 Stellplätzen die Pflanzung eines standortgerechten, möglichst heimischen Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) festgesetzt, der die Stellplätze soweit möglich überstellt. Pflanzgebote gemäß Ziffer 3.7.2 werden nicht angerechnet (Artenvorschlagsliste siehe unter Textlicher Hinweis 4.6).

3.7.3 weitere Regelungen

Bestehende Gehölze
Bestehende Gehölze, die den oben genannten Kriterien entsprechen, werden angerechnet.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen unter 3.7.1 und 3.7.2 sind zum Ende der zweiten Vegetationsperiode - bezogen auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes - herzustellen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.

3.7.4 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Minderung einer Gefährdung der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten sowie um die dauerhafte ökologische Funktion des Planungsgebietes in Hinsicht auf artenschutzrechtlich relevante Sturkturen zu gewährleisten (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

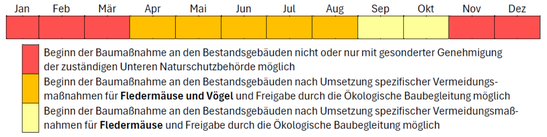
V1 Ökologische Baubegleitung
Alle Maßnahmen des Artenschutzes müssen unter Einbezug einer (jeweils) fachkundigen Person geplant und ihre Umsetzung vor Ort kontrolliert werden.

Der Bearbeitungszeitraum der ökologischen Baubegleitung beginnt bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens, um Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF) in den Bauzeitenplan zu integrieren und endet nach Beendigung aller artenschutzrechtlich relevanten Bau- und Ausgleichsmaßnahmen nach einer Abnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Zum Beginn eines jeden Kalenderjahres während dem Um- oder Rückbau der Bestandsgebäude im Geltungsbereich und nach Beendigung des Bearbeitungszeitraums muss ein Bericht zur Vorlage bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durch die ökologische Baubegleitung verfasst werden.

V2 Artgerechter Um- oder Rückbau der Bestandsgebäude (Diese Maßnahme betrifft alle Eingriffe an und in den Bestandsgebäuden des Geltungsbereichs.

V2.1 Zeitliche Eingrenzungen
Der Beginn der Um- oder Rückbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden, besonders dem Sägewerk darf nur zwischen dem 01. April und 31. Oktober liegen. Außerhalb dieses Zeitraums befinden sich Fledermäuse im Winterschlaf und Eingriffe in Winterquartiere bergen ein nicht minderungsfähiges Tötungsrisiko. Zwischen dem 01. April und 30. August sind die Gebäude spätestens eine Woche vor Beginn der Baumaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung auf Brutgeschehen von Vögeln zu überprüfen. Wird solches festgestellt, dürfen in diesen Bereichen keine Arbeiten durchgeführt werden, bis das Brutgeschehen abgeschlossen ist.



V2.2 Vermeidung von Vogelbrut
Bis zum 01. März sind alle als Brutstandort für Vögel geeignete Strukturen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung soweit technisch möglich zu „entschärfen". Die genaue Vorgehensweise ist strukturspezifisch mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen und kann das Überdecken oder Verstopfen von Bereichen, Reparatur von Beschädigungen oder Entfernen von Strukturen beinhalten. Unmittelbar vor der Umsetzung ist die Struktur auf Besatz von Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen. Bis zum Beginn des Um- oder Rückbaus der Bestandsgebäude sind die als Brutstandort geeigneten Strukturen regelmäßig auf Vogelnester zu überprüfen. Befinden sich die Nester noch im Bau, können sie durch die ökologische Baubegleitung entfernt werden. Kann Brutgeschehen nicht mehr sicher ausgeschlossen werden, ist dies nicht mehr möglich und V2.1 ist zu beachten.

V2.3 Vergrämen von Fledermäusen
Spätestens 3 Tage vor Beginn der Um- oder Rückbaumaßnahmen am Sägewerk ist das Dach der Halle in Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Gebälk nicht beschädigt wird. Anschließend ist das Gebäude mindestens 3 Tage lang in Ruhe zu lassen, um eventuell im Gebälk befindlichen Fledermäusen den Ausflug zu ermöglichen. Anschließend ist der Baubeginn nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung möglich. Die zeitlichen Eingrenzungen aus V2.1 sind zu beachten.

V3 Fledermausgerechtes Beleuchtungskonzept im Außenbereich
Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungsverhalten von Fledermäusen zu minimieren ist bei Beleuchtungen im Außenbereich der Neubauten sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermausfreundliche Beleuchtung gemäß folgender Kriterien zu installieren:
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, Einsatz von Bewegungsmeldern, sofern mit der Verkehrssicherungspflicht vereinbar.
- Keine Beleuchtung von Vegetation, Gewässern und Übergangsbereichen.
- Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- Nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis 2.700 Kelvin, UV-emittierende Leuchtmittel (z. B. Quecksilberlampen, Hochdrucklampen) sind zu vermeiden.
- Die Lichtintensität auf allen Außenbereichen des Geltungsbereichs beträgt 5 bis 15 Lux.

CEF1 Vorgezogener Ausgleich von Lebensstätten (Fledermäuse)
Um den Verlust von für Fledermäuse geeignete Strukturen auszugleichen, sind 5 Aufputz-Flachkästen, Typ Sommerquartier, Material Holzbeton aufzuhängen. Die genauen Hangplätze der Fledermauskästen sind im Rahmen der Umsetzungsplanung durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung aufzuhängen. Die Kästen sind in Gruppen an Gebäuden aufzuhängen und es ist auf unterschiedliche Exposition und Hanghöhe (min. 3 m Höhe) zu achten. Hangplätze nahe Gebäudeecken sind zu bevorzugen. Bei der Auswahl der Hangplätze ist eine Hangdauer von 25 Jahren zu garantieren. Die Kästen sind jährlich durch fachkundige Personen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Beschädigung zu reparieren oder zu ersetzen.

4. Textliche Hinweise

4.1 Erneuerbare Energien

Gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO haben die Eigentümer von Nichtwohngebäuden sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Gem. Art. 44a Abs. 4 BayBO sollen auch die Eigentümer von Wohngebäuden sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

4.2 Regenrückhaltebecken

Wird zum Entwurf ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale. Das nächste Bodendenkmal Nr. D-6-6126-0202 (Siedlung der römischen Kaiserzeit) liegt mehr als 600 m südöstlich des Geltungsbereichs unter und im Umfeld der Kreisstraße WÜ 4. Bei Bodendenkmälern ist stets davon auszugehen, dass sich in der Umgebung weitere Bodendenkmäler befinden. Generell sind beim Auffinden von Bodendenkmalen Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.5 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Nähe des Plangebiets zur Bahnlinie Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auftreten können, durch welche eine erhebliche Belästigung nicht auszuschließen ist. Eine Untersuchung der projektspezifischen Gegebenheiten wird bei Regional-, Fern- und Güterverkehr insbesondere bei geringeren Abständen als 60 bis 80 m zur Bahnlinie oder bei ungünstigen Faktoren wie weichen Böden oder Holzbalkendecken auch bei größeren Abständen empfohlen.

4.6 Artenvorschlagsliste

Laubbäume
Amberbaum - Liquidambar styraciflua
Blutpflaume - Prunus cerasifera ‚Nigra
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Mispel - Mespilus germanica
Speierling - Sorbus domestica
Zierapfel - Malus in Sorten, z. B. ‚Evereste
Kugelformen von Ahorn, Robinie, Trompetenbaum oder Rotdorn usw.

Hecken
Kornelkirsche - Cornus mas
Haselnuss - Corylus avellana
Felsenbirne - Amelianchier ovalis
Kupfer-Felsenbirne A. lamarckii
Liguster - Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Hainbuche - Carpinus betulus
Feuerdorn - Pyracantha coccinea
Weidenblättrige Hängemispel - Cotoneaster salicifolius var. floccosus
Eibe - Taxus baccata
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Judasbaum - Cercis siliquastrum
Wildrosen, alle ungefüllten / wenig gefüllten Rosenformen

4.7 Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Die Spielplatzsatzung der Gemeinde Bergtheim vom 27.05.2025, in Kraft getreten am 01.10.2025 ist einzuhalten.

4.8 Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergtheim vom 28.05.2025, in Kraft getreten am 01.10.2025 ist einzuhalten.

5. Verfahrensvermerke

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinbergsblick" beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

D) Die Gemeinde Bergtheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bergtheim, den .....

(Siegel)

.....
(Schlier, 1. Bürgermeister)

E) Ausgefertigt

Bergtheim, den .....

(Siegel)

.....
(Schlier, 1. Bürgermeister)

F) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bergtheim, den .....

(Siegel)

.....
(Schlier, 1. Bürgermeister)

6. Rechtliche Grundlagen und Hinweise

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Gemeinde Bergtheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB "Weinbergsblick"

VORENTWURF

M 1 : 1.000

N

aufgestellt: 05.11.2025
geändert:

bearbeitet: Wegner/Roppel
gezeichnet: Röhl/Roppel
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de