

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet hier WA I und WA II (§ 4 BauNVO)
- 1.2 **GRZ 0,6** Grundflächenzahl maximal zulässig (hier z.B. 0,6)
- 1.3 **GFZ 0,8** Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier 0,8)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 offene Bauweise
- 2.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2.4 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 3.1 Private Straßenverkehrsfläche
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 Flächen für Garagen und Carports

4. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Zum Erhalt festgesetzter Strauchbewuchs
- 4.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier bestehende und zum Erhalt festgesetzte Streuobstwiesen innerhalb des Planungsbereiches

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 5.2 Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (Art 1 Abs. 4 BauNVO)
- 5.3 Bestehende 20 kV-Leitung mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.4 Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

B Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Wandhöhe darf maximal 7,00 m betragen.
Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
Eine Überschreitung der Wandhöhe bei Flachdächern durch technische Aufbauten wie z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Lüftungseinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient ebenfalls die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles des anstehenden natürlichen Geländes zulässig.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze bzw. außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Flächen für derartige Anlagen ist zulässig.

4 Sonstige Festsetzungen

4.2 Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)
Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 1,00 m zulässig.
Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m.
Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen. Bei an das Nachbargrundstück anschließende Auffüllungen ist ein übergangsloser Anschluss an die dortige Geländesituation herzustellen.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung (Art. 81 BayBO)

5.1 Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung möglicher Dachgauben einander anzugleichen.

5.2 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig ist die Verwendung spiegelder oder fluoreszierender Materialien.
Fassadenbegrünungen sind zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

5.3 Dachgestaltung
5.3.1 Als Dacharten sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 50° zur Waagerechten zulässig.

5.3.2Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz.
Hiervon ausgenommen sind Flachdächer.
Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelder Materialien auf Dächern ist unzulässig.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig und wird nachdrücklich angeregt.

5.2.4Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben.
Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.
Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.
Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen.
Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche je Gebäudeseite darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten.
Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen.

5.3 Belagswahl auf befestigten Flächen
Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder ähnlichem festgesetzt.
Hiervon ausgenommen sind die private Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

6. Immissionstechnische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 In den so gekennzeichneten Raumaußenflächen von Aufenthaltsräumen bzw. von Schlafräumen ist ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 35$ dB einzuhalten.
- 6.2 In den so gekennzeichneten Raumaußenflächen von Aufenthaltsräumen bzw. von Schlafräumen ist ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 33$ dB einzuhalten.
- 6.3 In den so gekennzeichneten Raumaußenflächen von Aufenthaltsräumen bzw. von Schlafräumen ist ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 30$ dB einzuhalten.
- 6.4 In den so gekennzeichneten Raumaußenflächen von Aufenthaltsräumen bzw. von Schlafräumen ist ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,res} \geq 27$ dB einzuhalten.

6.5 Fassadenbereiche, an denen die Immissionsrichtwerte infolge von Gewerbelärm überschritten werden, müssen entsprechend gestaltet werden (keine Fenster, Festverglasung oder nur zu Reinigungs-zwecken offene Fenster).

6.6 Räume mit Schlaf Funktion sind, zusätzlich zu den festgesetzten Schalldämmmaßen, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

6.7 Freisitze sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel am Tag von $L_{eq,T,Tag} \leq 55$ dB(A) beispielsweise im Schallschatten von Gebäuden oder sonstiger hochbaulichen Einrichtungen anzuordnen.

C Grünordnerische Festsetzungen

- 1 Die dargestellten bestehenden Bepflanzungen sind zum Erhalt festgesetzt.
Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 2 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche / Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.1 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist an geeigneter Stelle pro angefangenen 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. (Mindestqualität H. 3xv. 16-18)
- 2.2 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme auf der jeweiligen einzelnen Grundstücksfläche auszuführen.

3 Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume	Feld-Ahorn
Acer campestre	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Gewöhnliche Buche
Fagus sylvatica subsp. sylvatica	Gewöhnliche Esche
Fraxinus excelsior subsp. excelsior	Echte Walnuss
Juglans regia	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Kultur-Birne
Pyrus communis	Stiel-Eiche
Quercus robur subsp. robur	Gewöhnliche Robinie
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Elsbeere
Sorbus torminalis	

Sträucher	Hainbuche
Carpinus betulus	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Zweigfrühter Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gewöhnliche Buche
Fagus sylvatica subsp. sylvatica	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Schlehe
Prunus spinosa	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Stachelbeere
Ribes uva-crispa	Hundsrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

Die Liste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet "5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" des Bundesamts für Naturschutz.

Alternativ ist die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche...) zulässig. Siehe Sortenliste: „Empfehlenswerte Sorten für Streuobst in Mainfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Würzburg und Mainfranken. Quelle : <http://www.streuobst-mainfranken.de>

D Artenschutz

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- 1.1 Baufeldbeschränkung
- Der Versiegelungsgrad der Bauflächen ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzulegen.
- 1.2 Eingriff in vorhandene Bausubstanz
Gebäudeabriss und sonstige Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz sind nur in den Wintermonaten oder nach Verschluss von Spalten und Öffnungen an den Gebäuden zulässig. Vor Gebäudeabriss oder Schließung von Spalten und Gebäudeöffnungen ist eine Begutachtung durch eine fachkundige Person erforderlich, bei der eine Belegung durch Fledermäuse und gebäude- bzw. nischenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen wird.
- 1.3 Erhaltung / Schutzmaßnahmen
Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetations- und Artenbestandes außerhalb des Geltungsbereiches sind zu unterlassen.
- 1.4 Vermeidungsmaßnahme Vögel
- Das Entfernen der vorhandenen Vegetation bzw. das Roden von Bäumen ist nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der betroffenen Vogelarten zulässig.
- Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Bäumen zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- 1.5 Bauliche Vermeidungsmaßnahmen
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Die Verwendung spiegelder oder reflektierender Materialien ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Außenbeleuchtung
Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen. Der Abstrahlwinkel ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig. Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 3 m zu beschränken.

F Nachrichtliche Übernahme

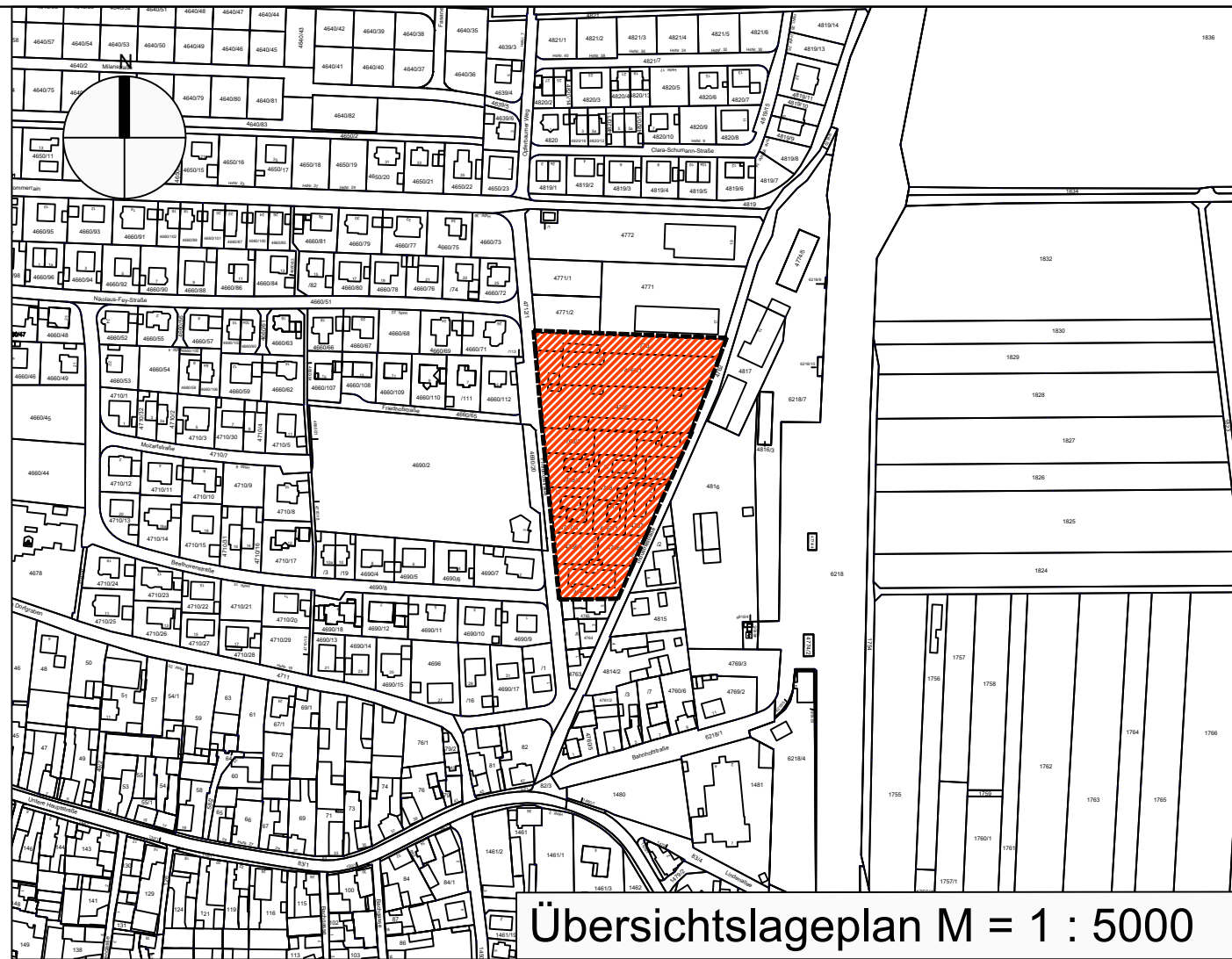
- 1 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)
- 4 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. § 12 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüllleitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.
- 5 Die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergtheim ist einzuhalten.

G Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 Fortführungsnachweis Grundstücksgrenzen
- 3 Flurnummer
- 4 bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 5 Zum Abriss vorgesehene Gebäude
- 6

Nutzungsart	Bauweise
GRZ	GFZ

 Nutzungsschablone
- 7 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.
Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- 8 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.
- 9 Fassadengestaltung
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
- 10 Hang- und Schichtenwasser
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
- 11 Schutz vor ablaufendem Oberflächenwasser
Bauwerksöffnungen, insbesondere in Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- 12 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- 13 Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde eingesehen werden.
- 14 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bergtheim hat in der Sitzung vom 04.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnhof Herold" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2025 hat in der Zeit vom 28.05.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2025 hat in der Zeit vom 28.05.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnhof Herold" in der Fassung vom 03.03.2025, geändert am 10.09.2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 19.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2025, geändert am 10.09.2025, wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 19.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Bergtheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzungsbeschluss.

Bergtheim, den (Siegel)

Schlier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Bergtheim, den (Siegel)

Schlier, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bergtheim, den (Siegel)

Schlier, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Bergtheim
Kreis: Würzburg



2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnhof Herold" mit integriertem Grünordnungsplan

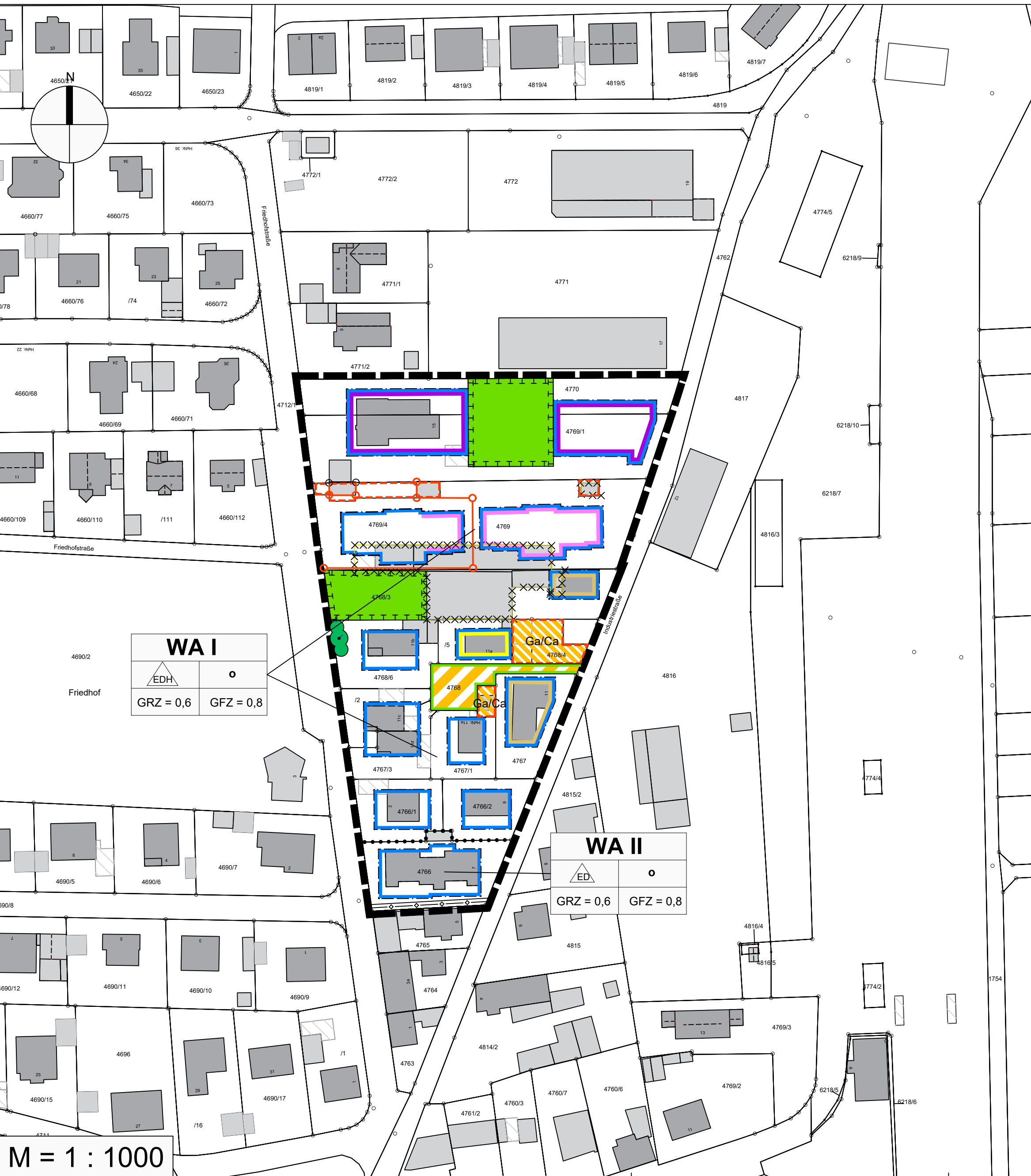
ENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web: www.a-uktor.de | Mail: info@n-uktor.de

Bearbeitung: Ochaner
Prüfung: Rehbein
Prj.-Nr.: Ber22-0002
Datum: 03.03.2025
Änderung: 10.09.2025



M = 1 : 1000