



ZEICHNERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - ***** Abgrenzung sonstiger unter-schiedlicher Festsetzungen
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 0,4 Grundflächenzahl } unter Beachtung der über-
0,8 Geschößflächenzahl } baubaren Grundstücksfläche
 - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - +D Dachgeschoß als anrechen-bares Vollgeschöß zulässig
 - o Bauweise besondere Bauweise (sh. Textziffer A3)
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ↔ Stellung der Hauptgebäude
 - ↔ Stellung der Hauptgebäude (Haupttrichtung mit Winkelanbau zwingend; sh. Textziffer A 3)
 - ↔ Winkelanbauten und Zwerchgiebel (sh. Textziffer A 3 und A 7) auf der westlichen Traufseite unzulässig.
 - ↔ Stellung der Garagen
 - ↔ Flächen für Garagen und Stellplätze
 - ↔ Baulinie
 - ↔ Baugrenze
 - ↔ öffentliche Straßenverkehrs-fläche (Fahrbahn, Fußweg)
 - ↔ Straßenbegrenzungslinie
 - ↔ öffentliche Parkfläche
 - ↔ Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern; Ortsrand-eingrünung (§9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
 - ↔ Großbaum; ungefährer Standort (§9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
 - ↔ öffentliche Grünfläche
 - ↔ öffentliche Grünfläche/Verkehrsgrün
 - ↔ Schallschutzmaßnahmen zwingend (sh. Textziffer A 12)
 - ↔ Hauptversorgungsleitung ober-irdisch mit Schutzzone
 - ↔ Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzzone
 - ↔ Einfriedungsmauer (sh. Textziffer A8)
 - ↔ Sichtwinkel

- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Grundstücksgrenze wegfallend
 - Gebäude geplant
 - Flurnummer

Art der Nutzung	Zahl der Vollgesch.	Füllschema der Nutzungsschablone
Grund-flächen-zahl	Geschoß-flächen-zahl	
Bauweise		

TEXTFESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A 1 Art der Nutzung**
Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3,4,5 und 6 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke/Gartenbaubetriebe/ Tankstellen/Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach §14 bleibt unberührt) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß §1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A 2 Maß der Nutzung**
Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.
Hauptgebäude sind an den in der Planzeichnung durch Baulinien festgesetzten Stellen zu errichten. Werden Winkelanbauten (vgl. Textziffer A 3) an Baulinien errichtet, so darf das Hauptgebäude um die Tiefe des Winkelanbaus hinter die Baulinie zurücktreten.
- A 3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
o = offene Bauweise §22(2) BauNVO
b = besondere Bauweise §22(4) BauNVO. Hier einseitige Grenzbebauung auf der westlichen Grundstücksgrenze.
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Garagen) ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen. Parallel zur Firstrichtung muß die Langseite des Hauptgebäudes liegen. Wenn nichts anderes festgesetzt ist, gilt die Festsetzung für das Hauptgebäude (Haupttrichtung) auch für die Garagen.
Winkelanbauten an der Traufseite der Wohngebäude, Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptgebäudes, sind allgemein zulässig. Sie dürfen max. 4 m aus der Gebäudefront hervortreten und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten. Die Anbauten müssen die gleiche Traufhöhe und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen; die Firsthöhe muß mind. 0,75 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen sind o.g. Winkelanbauten zwingend zu errichten. An bestimmten Stellen sind sie unzulässig; dies ist ebenfalls in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet.
Pultdachanbauten (Dachneigung 15°-25°) an den Trauf- und Giebelseiten der Wohngebäude, bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Gebäude-seite und einer Tiefe bis zu 3,5 m (Anbautiefe darf die Anbaubreite nicht überschreiten), sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.
An der Traufseite muß der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen. An der Giebelseite muß der Gebäude-an-schluß des Pultdachfirstes unterhalb des Schnittpunktes der Gebäude-außenwand mit der Sparrenoberkante liegen. Der Abstand des Pultdachfirstes zur Sparrenoberkante muß mind. 0,75 m (rechtwinklig zur Dachneigung) betragen. Der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes ist der Schnittpunkt der Sparrenoberkante des Anbaus mit der Hauptgebäudewand.
- A 4 Garagen; Nebenanlagen**
Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind dabei in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten. Ausnahmsweise können Nebenanlagen (außer Garagen) auch außerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von zusammen 18 m² nicht überschreiten.
An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind die Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Grenz eine Baulinie für das Hauptgebäude an diese Flächen für Garagen an, so sind sie in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten. Die genaue Lage der Baulinie ergibt sich aus der Breite der Garagen. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuch-tungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht be-sonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch den Verkehrsraum nicht einengen.
- A 5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind**
Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
Die eingetragene Bauverbotszone zur St 2277 ist von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.
Die Schutzzone der Gasfernleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Aufschüttungen und Erdablagerungen sind unzulässig.
- A 6 Grünordnung**
Auf den privaten Grundstücken sind je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden wie z.B.
Bäume: Obstbäume, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche usw.
Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Blut-roter Hartriegel, Liguster, Europäisches Pfaffenhütchen, Schlehe, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen usw.
Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden.
Bei einer Bepflanzung des Schutzstreifens der 20-kV Freileitung mit Bü-schen, Bäumen und sonstigem Bewuchs muß gewährleistet sein, daß ein Min-

destabstand zu den Leiterseilen von 2,5m beim größten anzunehmenden Durchgang eingehalten ist. Es sind nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigen-schaften zu verwenden.
Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Blaurebe, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.
Zufahrten sind in Material und Gestaltung den angrenzenden Belägen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.
Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekenn-zeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen.
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Heckenzone als Ortsrandeingrünung anzuordnen.

- A 7 Dächer**
- Hauptgebäude: Satteldach 46°-53°
 - Winkelanbauten: Dachneigung wie Hauptgebäude
 - Pultdachanbauten: Pultdach 15°-25°
 - Garagen: Satteldach 46°-53°
- Flachdächer sind unzulässig.
Bei Grenzbebauung müssen Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung bei aneinander angrenzenden Gebäuden gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der zuerst genehmigten Bauform anzupassen.
Werden Garagen oder Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit dem Haupt-gebäude errichtet, so sind sie mit der gleichen Dachform und Dach-neigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Festsetzungen für die Pultdachanbauten bleiben unberührt. Werden dabei Garagen oder Neben-anlagen mit der Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptge-bäudes errichtet, so ist von dessen Giebelseiten ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Sie sollen mit der gleichen Traufhöhe wie das Haupt-gebäude ausgeführt werden; die Firsthöhe muß mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäudefirst liegen.

Dachvorsprünge sind am Ortsgang max. 0,25 m, an der Traufe max. 0,5 m (gemessen zwischen Außenwandfläche und Außenkante Dachrinne) zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Es sind nur Schlepp-Walm- oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,5 m nicht über-, der Abstand zwischen den Gauben 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2 m betragen.
Zwerchgiebel (Hier Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptge-bäude deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen bzw. max. 0,75 m vortreten) sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten; der Abstand zum Ortsgang muß mind. 3 m betragen. Das aufgehende Mauerwerk darf höchstens 1 m über die Erdgeschoßrohdecke hinausgeführt werden (gemessen zwischen OK Rohdecke und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante Mauerwerk). Die Firsthöhe muß mind. 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen sind o.g. Zwerchgiebel nicht zulässig.
Zur Dacheindeckung sind naturrote Ziegeldeckungen bzw. Betondachsteine zu verwenden.

A 8 Einfriedungen
Zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke sind:
1. Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine Rahmenkonstruktionen)
2. verputzte Mauern
mit einer Höhe von 1 m bis 2 m über OK-Gehweg zulässig.
Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,3 m über OK-Gehweg nicht über-schreiten. Werden sie höher als 0,15 m über OK-Gehweg errichtet, so sind auch die Pfosten massiv auszuführen. Es ist Naturstein (Sand-stein oder Muschelkalk) bzw. Betonwerkstein in entsprechender Ober-fläche und Farbe zu verwenden. Geschliffene oder glänzende Ober-flächen sind unzulässig.
Die Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe den angrenzenden Einfriedungen anzupassen. Maschendraht ist unzulässig.
Sind straßenseitig Baulinien festgesetzt, so ist auf der Grundstücksgrenze unmittelbar vor dem Hauptgebäude die Einfriedung zur öffent-lichen Straßenverkehrsfläche in einer Höhe von 1 m bis 1,2 m über OK-Gehweg als Holzlatten- oder Metallzaun nach Ziffer 1 auszuführen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Einfriedungen als verputz-te, massive Mauern von 1,75 m bis 2 m Höhe - auf der Grundstücksgrenze zwingend, als Verbindung zum Hauptgebäude empfohlen - anzuordnen.
In den Einfriedungen zur St 2277 sind Türöffnungen über 1,25 m Breite unzulässig.

A 9 Sockel
Die Sockelhöhe darf auf der Straßenseite der Gebäude 0,5 m (gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Kellerdecke) nicht überschreiten.
Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, daß die OK-Kellerdecke höchstens 0,5 m über dem neu auf-geschütteten Gelände liegt.

A10 Fenster, Außenwände
Es sollen nur stehende Fensterformate verwendet werden. Fensterbreiten über 1,2 m sind durch senkrechte Teilungen zu gliedern.
Als Materialien sind straßenseitig nicht zulässig: Glasbausteine, Betonornamentsteine, Materialimitationen.
Außenwände sind einheitlich in Form der ortstüblichen Putzfassade aus-zubilden. Auffällige und unruhige Putzstrukturen, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Kleinere Naturstein- und Sichtbetonbauteile können gestattet werden, wenn der Charakter der Putzfassade erhalten bleibt.
Fassadenverkleidungen aus Blech, Faserzementplatten oder Kunststoff sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile im Sinn des Art.6(3) BayBO sind in Form, Mate-rial und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.
A11 Werbeanlagen, Fernsehantennen
Werbeanlagen und Hinweisschilder sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzu-lässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1.0G
Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

A12 Lärmschutz
Bei den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäuden sind die Fenster auf der Nordseite schalldämmt auszuführen.
Aufenthaltsräume sind so anzuordnen, daß sie durch Fenster auf der Ost-, West- oder Südseite belüftet werden können.

B Hinweise

B 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
B 2 Versickerungsfördernde Maßnahmen für Oberflächen- insb. Dachflächenwasser bzw. durchlässige Oberflächengestaltung der Stellplätze und Grundstückszu-fahrten sollen angestrebt werden. Technische Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte) bedürfen der Genehmigung.
B 3 Gebäude, die innerhalb bzw. unmittelbar an die Schutzzone der 20-kV Frei-leitung grenzen, dürfen nur mit Zustimmung der ULW errichtet werden. Gleiches gilt für die Lagerung feuergefährlicher und explosiver Stoffe. Erdaushub darf weder gelagert, noch sonstige Maßnahmen durchgeführt wer-den, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Dies gilt auch für Erdabtragungen, welche die Maststabilität oder sonstige unterirdi-sche Anlagen der ULW gefährden. Sind solche Geländeänderungen unver-meidbar, so ist in jedem Fall die Zustimmung der ULW erforderlich.

VERFAHENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15. MÄRZ 88 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25. MÄRZ 88 ortstüblich bekannt gemacht.
B Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.1988 wurde mit der Begründung ge-mäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.08.1988 bis 02.09.1988 öffentlich ausgestellt.
Bergheimfeld, den 17. OKT. 1988
[Signaturen: A. (Bürgermeister)]
- C** Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.07.1988 wurde vom Gemeinderat am 21.09.1988 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bergheimfeld, den 17. OKT. 1988
[Signaturen: A. (Bürgermeister)]
- D** Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 15.11.1988
[Signaturen: A. Mainka, ORR]

Bergheimfeld, 18.11.1988

GEMEINDE BERGRHEINFELD **ORTSTEIL BERGRHEINFELD**

BEBAUUNGSPLAN "AM ROTEN KREUZ - TEIL I" MITÄNDERUNG DES "GESAMTBEBAUUNGSPLANS" FÜR EINEN TEIL VON FLURSTÜCK-NR. 4606

M: 1:1000

BEARBEITET DURCH: peichl+metz BERGRHEINFELD
15. APRIL 1988/15. JULI 1988 /

144 681