

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- GE_b**
0,8
 24
0
Eingeschränktes Gewerbegebiet vgl. Textziffer A1
- Grundflächenzahl } unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Geschößflächenzahl } offene Bauweise
- Baugrenze
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Sichtwinkel
- Versorgungsleitung unterirdisch (mit Schutzzone)

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude
- Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

- a In dem beschränkten Gewerbegebiet (§8 in Verb. mit §1(5) und (9) BauNVO) sind keine Betriebe mit lärmintensivem An- und Abfahrtsverkehr während der Nachtzeit zulässig.
- b Lärmintensive Betriebsteile sind durch eine günstige Anordnung der Gebäude von der westlich und südlich gelegenen Wohnbebauung abzuschirmen.

A2 Maß der Nutzung

- a Produktions-, Wartungs- und Ausstellungshallen dürfen eine Traufhöhe von 5m nicht überschreiten.
- b Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dürfen mit max. II+D errichtet werden (als Höchstgrenze), wobei der Ausbau des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoß zulässig ist.
- c Zur Berechnung der GRZ und GFZ ist die Grundstücksfläche der Grundstücke Fl.-Nr. 205 - 211 westlich der Erwerbsgrenze heranzuziehen.

A3 Grünordnung

- a Pro 2.000m² Grundstücksfläche sind Geholzgruppen von 40m² Heckenfläche und zwei Großbäumen (3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm) anzulegen (ohne Standortbindung).
- b 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, Roter Hartriegel, Liguster, Europ. Pfaffenhütchen, Schlehe, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen usw.

c Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.

d Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterchen, Blauregen, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.

e Zufahrten, Stellplätze und Stauräume auf den privaten Grundstücken sind - sofern nicht besondere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten sind - mit offenporigen Materialien (Pflaster mit Fugeneinsaat, Schotterrasen, wassergebundene Decken etc.) zu befestigen.

r Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) sind Sträucher mit Überhältern im Abstand von max. 12m zu durchsetzen. Werden Wohngebäude bzw. Ausstellungsräume auf der Baugrenze bzw. im Abstand von max. 5m davon errichtet, so kann gestattet werden, daß die Strauchpflanzungen vor diesem Gebäude entfallen. Sträucher sind in in einer Dichte von 1 Strauch/m² zu pflanzen.

g Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig, wenn die Stellplätze durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Je 4 Stellplätze ist dabei ein großkroniger Baum zu pflanzen.

h Von den vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen darf abgewichen werden, wenn anhand eines qualifizierten Begrünungsplanes eine gleichwertige Begrünung sichergestellt wird.

A4 Dächer

a Dachform und Dachneigung:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude:
Satteldach: 46° - 53°
Produktions-, Wartungs- und Ausstellungshallen:
Satteldach: 15° - 25°

b Dacheinschnitte sind unzulässig.

c Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

d Schlep-, Walm- oder Satteldachgauben sind nur auf steilgeneigten Dächern (46° - 53°) zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1.5m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens der Breite der angrenzenden Gauben entsprechen. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1.50m betragen.

e Alle Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

f Bei steilen Dachneigungen (46°-53°) sind nur Eindeckungen mit Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

A5 Einfriedungen

a Die Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2.00m über OK-Straßenverkehrsfläche zulässig.

b Jägerzäune sind unzulässig.

c Maschendrahtzäune sind nur hinter außenseitig angeordneten Strauchpflanzungen von mind. 3m Pflanzbreite zulässig.

A6 Außenwände

a Die Lage am Ortsrand erfordert eine der umgebenden Landschaft angepasste Materialwahl und Farbgestaltung der Außenwände und Dächer. Auffällige und unruhige Oberflächenstrukturen, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Die genaue Festlegung hat im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

A7 Werbeanlagen

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht

A8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

a Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck an der Kreisstraße SW 22 ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Aufschüttung etc. die mehr als 0.80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0.80m, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

b Innerhalb der 25m breiten, anaufreien Zone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

B. HINWEISE

B1 Soweit es die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zuläßt, sollen versickerungsfördernde Maßnahmen ergriffen werden, d.h. möglichst wenig Flächen versiegelt. Dach- und Hofflächenwasser versickert und durchlässige Bauweisen für befestigte Flächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Plaster mit Rasenfuge etc.) gewählt werden.

B2 Bei der Errichtung der baulichen Anlagen können grundwasserführende Schichten angeschnitten werden. Für den Bau der Kellergeschosse sollte der Grundwasserstand in den einzelnen Baugruben festgestellt und evtl. wasserdichte Wannen errichtet werden. Grund-, Quell-, Drain- oder Schichtenwasser darf nicht in die Kanalisation geleitet werden.

B3 Ca. 600m nördlich der Kirche von Garstadt, am Nordrand des Geltungsbereichs, befindet sich eine neolithische Siedlung. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist das Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg sobald als möglich zu verständigen und der Termin nochmals 14 Tage vor Beginn der Arbeiten bekanntzugeben.

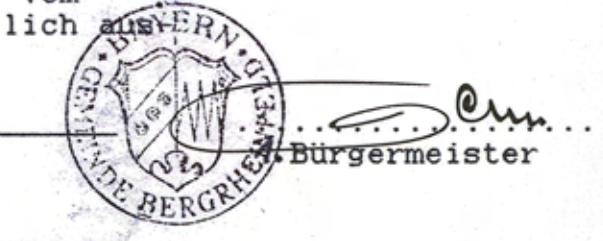
VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 07.11.89 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 16.03.90 ortsüblich bekannt gemacht.

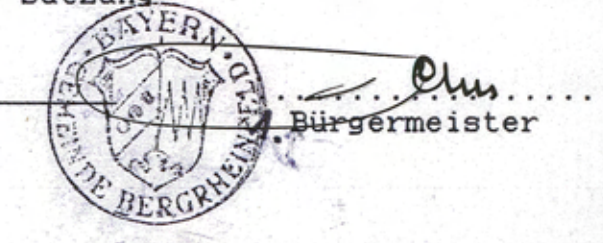
B Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.90 wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 12.06.90 bis 13.07.90 öffentlich ausgestellt.

Bergheimfeld, den 10.08.90



C Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.08.90 wurde vom Gemeinderat am 07.08.90 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheimfeld, den 10.08.90



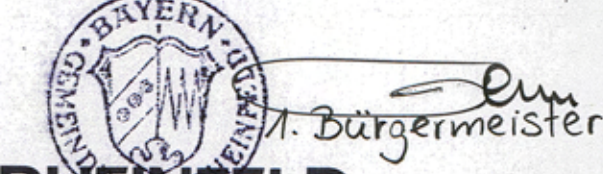
D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 15.02.1991 K1
LANDRATSAMT
I. A.
U. A. Minka
Minka, Oberregierungsrat



E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 22.02.91 durch Nachtblatt ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Bergheimfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 4 BauGB).

Bergheimfeld, 25.02.91



**GEMEINDE BERGRHEINFELD
ORTSTEIL GARSTADT**

BEBAUUNGSPLAN "AN DER SCHLEUSE"

M: 1:1.000

BEARBEITET DURCH: peichl+metz, BERGRHEINFELD
30. JAN. 1990/30. MAI 1990/ 7. AUG. 1990

