

C Hinweise

	Grundstücksgrenze bestehend
	Gebäude bestehend
	Flurnummer
	Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung

TEXTTEIL

A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für die Fremdenbeherbergung im Sinne von Fremdenunterkünften gemäß §11 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen für die Fremdenbeherbergung, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt dienen.

b Unzulässig sind darüber hinausgehende Nutzungen, insbesondere solche, die ein höheres Verkehrsaufkommen bzw. höhere Lärmemissionen verursachen wie gastronomische Bewirtung über die Erfordernisse der Fremdenunterkünfte hinaus, Bewirtung im Freien und Freisitze im Sinne eines Biergartens.

c Die Zahl der Unterkunftseinheiten in den jeweiligen Beherbergungsgebäuden (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit) darf maximal 2 betragen.

A2 Maß der Nutzung

a Die einzelnen Beherbergungsgebäude dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

b Bei Pult- und Satteldachgebäuden darf die maximale Wandhöhe an den Traufseiten 5,5 m und die maximale Firsthöhe 6,5 m, bei Flachdachgebäuden die maximale Wandhöhe 5,75 m (senkrecht gemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden an der Talseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Außenwand wenn diese die Dachhaut überragt) nicht überschreiten.

c Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind im Baugebiet westlich der gemeindlichen Zufahrtsstraße unzulässig.

A3 Bauweise

a Offene Bauweise gemäß §22 BauNVO. Die Beherbergungsgebäude können als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit maximal drei Gebäudeeinheiten errichtet werden. Die Längsausdehnung der gesamten baulichen Anlage muss der festgesetzten Firstrichtung entsprechen.

b Beim Bau von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die einzelnen Gebäudeeinheiten im Grundriss durch mindestens 0,5 m tiefe Versätze oder in ihrer Wirkung vergleichbare Zäsuren (z.B. vorgestellte Holzstützen) zu gliedern und hinsichtlich Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

c Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

A4 Baugestaltung

a Die Gebädefassaden sind mit Holz zu verschalen. Die Oberflächen können naturbelassen bleiben oder farblich behandelt werden kann. Farben mit Hellbezugswerten im Sinne der DIN 5033 Teil 1 von über 50 sind nicht zulässig.

b Dachflächen und Fassaden sind zu begrünen – Maßnahme gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

c Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Pultdächer sind so zu errichten, dass der First auf der Talseite liegt.

A5 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

a Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude darf an der Talseite nicht mehr als 0,15 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Falls diese zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muss sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.

b Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind unzulässig. Ausgenommen sind Abgrabungen und dadurch verursachte Stützmauern im unmittelbaren Gebäudeumfeld zur Erschließung der unterhalb der Geländeoberkante liegenden Obergeschossebene. Die Stützmauern dürfen die natürliche Geländeoberkante nicht überschreiten; ihr lichter Abstand vom Gebäude darf maximal 1,5 m betragen.

A6 Einfriedungen

a Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1 m über OK Gelände nicht überschreiten. Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur hinterpflanzte bzw. begrünte Maschendrahtzäune zulässig, die einen Mindestabstand von 20 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun offen lassen.

A7 Schallschutz

a Bei Beherbergungsgebäuden sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallemissionen der Kreisstrasse SW 22 dahingehend zu treffen, dass für Räume mit Fremdenbetten die bauliche Ausführung (zum Beispiel der Fenster), so erfolgt, dass nachts ein Immissions-Schallpegel von maximal 25 dB(A) gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - im Rauminnen gewährleistet ist.

A8 Grünordnung

a Im Baugebiet westlich der gemeindlichen Zufahrtsstraße sind in der Planzeichnung gekennzeichnete vorhandene Nussbaum sowie die gekennzeichnete vorhandene Strauchreihe (Haseln) zu erhalten.

b Versiegelungen durch Flächenbefestigung (Anlage von Zuwegen, Terrassen etc.) sind aus Gründen des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft im Rahmen der durch die zulässige GRZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur im geringsten möglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind mit versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrassen oder Pflaster mit Rasenfugen vorzunehmen.

c Ausgleichsmaßnahmen A1 im Baugebiet:

Entsprechend dem landschaftlichen und ökologischen Wert des Geländes sind die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Flächen des Baugebietes als Extensivwiese anzulegen bzw. zu erhalten. Die vorhandenen Nadelbaumbestände sind zu entfernen und je 200 m² nicht überbauter Fläche an geeigneter Stelle mindestens zwei Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Dabei kann der zu erhaltende Nussbaum auf das Pflanzgebot dieser Textziffer angerechnet werden.

d Auf der privaten Grünfläche östlich der gemeindlichen Zufahrtsstraße sind innerhalb der in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Teilflächen die den Unterkunftseinheiten in den Beherbergungsgebäuden zugeordneten Stellplätze und Fahrradboxen zulässig. Die Flächen

dürfen nicht versiegelt werden. Befestigungen sind nur als Schotter- oder Schotterrassenflächen zulässig.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Strauchreihe (Hainbuchen) ist zu erhalten.

e Ausgleichsmaßnahmen A2 auf der privaten Grünfläche und der Verkehrsgrünfläche:

Die Fläche ist als Extensivwiese anzulegen bzw. zu erhalten. Stellplätze und Fahrradboxen gemäß Textziffer A8 d Abs.1 sind zulässig. Die vorhandenen Nadelbäume sind zu entfernen. Zur optischen Abschirmung der Stellplätze ist an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle eine Strauchreihe insbesondere mit Hainbuchen und Feldahorn anzulegen. Pflanzqualität: Str 2xv. 70/90. Der Einbezug der vorhandenen Laubgehölze ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt vorzunehmen.

Auf der öffentlichen Verkehrsgrünfläche ist eine Strauchgruppe, bestehend aus zwei Hainbuchen und einem Feldahorn zu pflanzen. Pflanzqualität: Hei 2xv. 180/200.

f Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze und regionaltypischer Obstbaumarten ist in Anlage 1 der Begründung aufgeführt.

g Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller zu erhaltenden und neu zu schaffenden Vegetationsstrukturen ist auf der Rechtsgrundlage des §9 Abs.1 Nr.20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

h Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn des Eingriffs abzuschließen.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

B1 Anbaufreie Zone gemäß BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz)

a Anbaufreie Zone gemäß Art.23 Abs.1 Nr.2 BayStrWG entlang der Kreisstraße SW 22. Bauverbot für Hochbauten bis zu einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

C Hinweise

C1 Oberflächenwasserabfluss

a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Anpflanzungen) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

b Zisternen sollten mindestens 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche aufweisen.

c Beim Bau dezentraler Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsanlagen) ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

C2 Bodendenkmalpflege

a Auftretende Funde von Bodentalern sind nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27. SEP. 2005 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 07. OKT. 2005 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05. DEZ. 2005 bis 09. JAN. 2006 öffentlich ausgelegt.

25. JAN. 2006

Bergheimfeld, den



Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 4. JAN. 2006 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

25. JAN. 2006

Bergheimfeld, den



Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 27. JAN. 2006 ortsüblich durch Musblat bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergheimfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

28. JAN. 2006

Bergheimfeld, den



Bürgermeister

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL GARSTADT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN "HOHE LEITEN" M 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl+metz, Bergheimfeld
26. September 2005/21. November 2005/23. Januar 2006

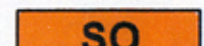


ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



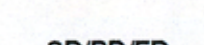
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Offene Bauweise (siehe Textziffer A3 a)



Firstrichtung der Gebäude



Zulässige Dachformen: Zu begründende Sattel-, Pult- und Flachdächer. Dachneigung 0-15° (siehe Textziffern A4 b und c)



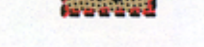
Baugrenze



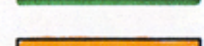
Flächen für Stellplätze (siehe Textziffer A8 d Abs.1)



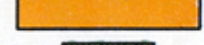
Flächen für Fahrradboxen (siehe Textziffer A8 d Abs.1)



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)



Verkehrsgrünfläche



Private Grünfläche - §9 Abs.1 Nr.15 BauGB (Randeingrünung)



Erhaltungsgebot für Nussbaum - §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (siehe Textziffer A8 a)



Erhaltungsgebot für Strauchreihen - §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (siehe Textziffer A8 a und d Abs.2)



Pflanzgebot für Strauchreihe - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (siehe Textziffer A8 e Abs.1)



Pflanzgebot für Strauchgruppe - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (siehe Textziffer A8 e Abs.2)



Ausgleichsmaßnahmen A1 - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (siehe Textziffer A8 c)



Ausgleichsmaßnahmen A2 - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (siehe Textziffer A8 e Abs.1 und 2)

B Nachrichtliche Übernahmen



Anbaufreie Zone gemäß Art.23 Abs.1 Nr.2 BayStrWG (siehe Textziffer B1 a)