

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- MD_b Dorfgebiet - mit Beschränkungen
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Ⓞ Geschoßflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschöß möglich
- Offene Bauweise
- SD Symmetrisches Satteldach
- △ E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Private Flächen für Garagen und Stellplätze
- ▲ Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A7)
- ▤ Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Textziffer A8)
- ↔ Firstrichtung der Hauptgebäude
- ↔ Firstrichtung der Garagen
- △ Giebelflächen von Winkelanbauten und Zwerchhäusern auf der dem Ortsrand zugewandten Traufseite unzulässig - Firstrichtung der Hauptgebäude gilt auch für die weiteren Nebenanlagen, sofern sie im rückwärtigen, dem Ortsrand zugewandten, Bereich errichtet werden.
- ▤ Flächen für Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Straßenbegrenzungslinie
- ▤ private Verkehrsfläche
- ▤ Private Grünfläche - §9 Abs.1 Nr.15 BauGB, mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - §9 Abs.1 Nr.25b BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestandspflege - siehe Textziffer A11 b) - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- - - Grundstücksgrenze geplant
- ▨ Wohngebäude bestehend
- ▤ Nebengebäude bestehend
- Gebäude geplant
- 776 Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen für das MD_b-Gebiet**
- A1 Art der Nutzung**
- a Die nach §5(2)Nr.9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist gem. §1(5) BauNVO und die nach §5(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des §4a(3)Nr.2) ist gem. §1(6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- A2 Grundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- a Die Baugrundstücke dürfen eine Größe von 800m² nicht unterschreiten.
 - b Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude des Hinterliegergrundstücks wird auf 2 festgesetzt.
- A3 Bauweise, Baukörper**
- a Werden Winkelanbauten mit Firstrichtung rechteckig zur Firstrichtung der Hauptgebäude angeordnet, so müssen sie von den Giebelseiten der Hauptgebäude einen Abstand von mind. 0,5m einhalten und die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Die Firsthöhe muß mind. 0,75m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Rechteckig an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind wie Winkelanbauten zu behandeln.
 - b Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- A4 Garagen und Nebenanlagen**
- a Stellplätze und Garagen sind auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten.
Unmittelbar an die für Stellplätze und Garagen vorgesehenen Flächen angrenzend, können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze und Garagen errichtet und wahlweise auch mit der Hauptnutzung überlagert (d.h. in die Wohngebäude einbezogen) werden.
 - b Die bauliche Verbindung der Garagen mit den Hauptgebäuden ist freigestellt. Zur baulichen Verbindung siehe auch Textziffer A3 a.
 - c Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO generell zulässig, jedoch nicht in den als private Grünflächen festgesetzten Bereichen.
- A5 Höhenlage der Gebäude**
- a Die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bzw. Kellergeschoß-Rohdecke der Gebäude des Hinterliegergrundstücks darf im Mittel nicht höher als 0,5m über der natürlichen Geländeoberkante liegen (Bezüglich der Grundwassersituation siehe Hinweisteil Ziffer B2).
 - b Falls die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, muß sie von Bezugspunkten der näheren natürlichen Umgebung her rekonstruiert werden.
- A6 Aufschüttungen, Abgrabungen**
- a Geländeänderungen im Zuge der Baumaßnahmen, wie kleinflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen bzw. Stützmauern, sind bis max.0,5m zulässig.
- A7 Grundstückszufahrt**
- a Die Grundstückszufahrt für das Hinterliegergrundstück hat über die private Verkehrsfläche an der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stelle zu erfolgen.
- A8 Leitungsrechte**
- a Fläche, die mit Leitungsrechten zur Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zum Hinterliegergrundstück zu belasten ist. Die Leitungsrechte sind nur dann notwendig, wenn die gekennzeichnete Fläche zusammen mit dem Hinterliegergrundstück keine Grundstückseinheit bildet.
- A9 Dächer und Dachaufbauten**
- a Folgende Dachformen und Dachneigungen sind festgesetzt:
Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach: 46° - 50°
Garagen: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude
 - b Flachdächer, unterschiedlich geneigte Dachflächen von Satteldächern und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - c Dachvorsprünge sind am Ortgang maximal 25cm, an der Traufe maximal 50cm zulässig.
 - d Kniestöcke sind zu vermeiden. Maximal darf die Wandhöhe über der obersten Fensterreihe (gemessen zwischen OK Fenster und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante) 1,25m betragen; gleichzeitig darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand nicht mehr als 0,5m über der Oberkante Rohdecke liegen.
 - e Dachgauben sind als Einzelgauben (Einzelgauben sind durch eine einheitliche Dachform definiert) in Form, Farbe und Material gleichartig mit einer max. Breite von 1,5m auszuführen. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - f Dacheindeckungen sind mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

A10 Fenster und Außenwände

- a Die Fenster- bzw. Öffnungsanordnung im Giebelrechteck hat immer symmetrisch zu erfolgen.
- b Die Außenwände der Gebäude sind einheitlich im Charakter der ortsüblichen Naturstein- oder Putzfassade auszubilden. Bei den Nebengebäuden sind auch Holzkonstruktionen oder großflächige Holzverschalungen zulässig.
Anstriche sind erdfarben abzutönen. Reinweiß ist nicht zulässig.

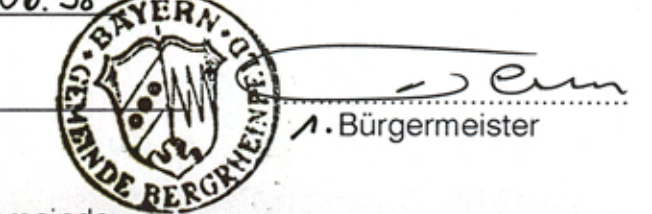

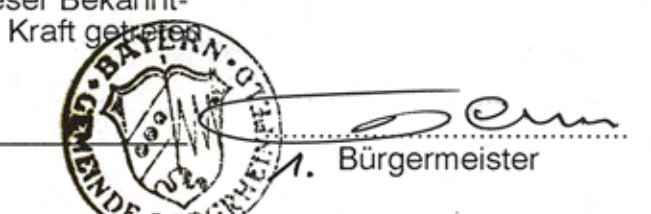
A11 Grünordnung

- a Beim Bau von Wegen und befestigten Plätzen auf dem privaten Grundstück ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Versickerungsbewert kleiner 0,3) wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
- b Auf den privaten Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist unter Einbezug des vorhandenen Obstbaumbestandes eine vorwiegend mit Obstbäumen und wahlweise auch mit anderen einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bestandene Fläche als Ortsrandgrünung zu entwickeln und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Dauer zu pflegen.
- c Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

B Hinweise

- B1 Planzeichnung**
- a Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind unverbindliche Darstellungen.
- B2 Grundwasserstand**
- a Wegen der Lage am Main sollte der Grundwasserstand im Bezug zum Gebäude überprüft und gegebenenfalls das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
- B3 Oberflächenwasserabfluß**
- a Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
 - b Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung) genutzt, das Überlaufwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.
 - c Zisternen sollten eine Mindestgröße von 2,2m³ pro 100m² versiegelter Fläche aufweisen.
- B4 Bodendenkmäler**
- a Auftretende Funde von Bodentalerütern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- B5 Bestandsschutz**
- a Änderungen und Erweiterungen bestehender Gebäude im Rahmen des Bestandsschutzes sind zulässig, auch wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entsprechen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 10.02.98 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 27.02.98 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.05.98 bis 05.06.98 öffentlich ausgelegt.
Bergheimfeld, den 03.08.98
 1. Bürgermeister
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 14.07.98 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bergheimfeld, den 03.08.98
 1. Bürgermeister
- D** Der Satzungsbeschluß ist am 24.07.98 ortsüblich durch Nachr. blatt 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 gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).
Bergheimfeld, den 03.08.98
 1. Bürgermeister

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN "AM MAIN"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
06.Dezember 1997/07.April 1998/13.Juli 1998

