



ZEICHENERKLÄRUNG
A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss zulässig
- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise (sh. Textziffer A3)
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung der Hauptgebäude
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptrichtung mit Winkelanbau zwingend; sh. Textziffer A3)
- Winkelanbauten (auch als Garagen) und Zwerchgiebel (sh. Textziffer A3 und A7) auf der westlichen Traufseite unzulässig
- Stellung der Garagen
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für Garagen und Stellplätze (zwingend)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche
- Mischfläche A (Gehen, Fahren) - öffentlich
- Mischfläche B (Gehen/Parken) - öffentlich
- Wohnweg
- Wohnhof
- Anwendung
- öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrünfläche
- öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- öffentliche Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern; Ortsrandgrünung (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebiet
- Großbaum; ungefähre Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebiet
- Schallschutzmaßnahmen zwingend (sh. Textziffer A12)
- Schallschutzwand zwingend (sh. Textziffer A12)
- Versorgungsleitung oberirdisch (mit Schutzzone)
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Einfriedigungsmauer (sh. Textziffer A8)
- Sichtwinkel (sh. Textziffer A5)
- Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

B Hinweise

- wegfällende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Gebäude
- Flurnummer
- Art der Nutzung
- Maß der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. §16 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**
- a Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400m² Kettenhausgrundstücke eine Mindestgröße von 225m² nicht unterschreiten.
 - b Die max. straßenseitige Grundstücksbreite (bei Eckgrundstücken zählt jede Seite für sich) darf 30m nicht überschreiten.
 - c Bei der Kettenhausbebauung bleiben für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl gem. §19(4) Satz 1 BauNVO die Flächen für Garagen und Stellplätze unberücksichtigt.
- A3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen**
- o = offene Bauweise §22(2) BauNVO
 - b = besondere Bauweise §22(4) BauNVO; hier Kettenhausbauweise
 - a Bei der "besonderen Bauweise" sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksgrenze (ausgenommen östliches Eckhaus) mit (D)-D zu errichten. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mind. 3m einzuhalten. Der auf diese Weise sich ergebende Zwischenraum ist mit Bauten (max. I+D, die auch Aufenthaltsräume enthalten können, zu schließen. Ausnahme ist auch die offene Bauweise (Hausgruppen) zulässig, wenn die gesamte Hausgruppe einheitlich gestaltet wird. Garagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen.
 - b Abweichend von den Bestimmungen des Art.6(3) und 4) BayBO genügt gem. Art.7(1) BayBO auf der Nordseite der Kettenhausbebauung (Erschließungsseite) eine Treppe der Abstandsflächen von 0,5H.

- c Hauptgebäude sind an den in der Planzeichnung durch Baulinien festgesetzten Stellen zu errichten. Werden Winkelanbauten als Hauptgebäude an Baulinien errichtet, so darf das Hauptgebäude um die Tiefe des Winkelbaus hinter die Baulinie zurücktreten. Die Festsetzung der Baulinien gilt nicht für Garagen; diese haben immer einen Stauraum von 5m einzuhalten.
 - d Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Garagen) ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen. Wenn die Stellung der Garagen nicht festgesetzt ist, ist der Garagenfirst beim Anbau an die Gebelenseite parallel, beim Anbau an die Traufseite rechtwinklig zur Firstrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.
 - e Winkelanbauten an der Traufseite der Wohngebäude, Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptgebäudes, sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Gebelenseiten 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.
 - f Winkelanbauten als Hauptgebäude dürfen max. um die Anbaubreite aus der Hauptgebäudefront hervortreten und müssen die gleiche Traufhöhe wie das Hauptgebäude haben.
 - g Winkelanbauten als Garagen oder Nebenanlagen sollten die gleiche Traufhöhe wie die Hauptgebäude haben.
 - h 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.
 - i Puttdachanbauten (Dachneigung 15° - 25°) an den Trauf- und Gebelenseiten der Wohngebäude bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudefront sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Gebäudeäußenkanten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten bzw. um die Hausecke herum weitergeführt werden und dürfen max. um die Anbaubreite aus der Hauptgebäudefront hervortreten. An der Traufseite muß der Gebäudeschluß des Puttdachfirstes unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes, an der Gebelenseite unterhalb einer gedachten Linie, die 0,75m über dem Dachgeschoßfußboden geführt ist, liegen. Der Gebäudeschluß des Puttdachfirstes ist der Schnittpunkt seiner Sparrenoberkante mit der Hauptgebäudefront. Der Abstand der Endpunkte des Puttdachfirstes zur Sparrenoberkante des Hauptgebäudes muß mind. 0,75m (rechtwinklig zur Dachneigung gemessen) betragen. Ausnahme kann an der Traufseite die Dachfläche des Puttdachbaus direkt an die Traufe des Hauptgebäudes anschließen, wenn der Anbau einen Abstand von mind. 2m zum Ortsgang einhält und auch sonst keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
- A4 Garagen, Nebenanlagen**
- a Garagen und Stellplätze sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze, in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude sowie mit 5m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Satz 2 gilt nicht für Gebäude, deren Vollgeschosszahl mit III-(D)-D festgesetzt ist.
 - b Sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, so sind die dafür vorgesehenen Flächen in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet. Eine Überschreitung dieser Flächen kann in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
 - c Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von zusammen 18m² nicht überschreiten.
 - d Elektroanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch den Verkehrsraum nicht einengen.
- A5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind**
- a Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen an der Staatsstraße 2277 sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80m über die Verbindungslinie der Straßenseite hinausragt freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80m, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
 - b Die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone zur Staatsstraße 2277 ist von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.
- A6 Grünordnung**
- a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hauptvorkflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuräumen.
 - b Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie:
 - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Stahorn, Bergahorn, Esche, Buche, 2. Ordnung: Obstbäume, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Birke, usw.; Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneebühl, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenrosche, Schilke, Besenröschchen, Weibstrauch, usw.
 - c Die in der Breite variierenden öffentlichen Grünflächen am West-, Süd- und Nordrand des Baugeländes sind durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Gebüschgruppen und Obstbäumen vielfältig und landschaftsgerichtet zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind in einem Bepflanzungsplan darzustellen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
 - d Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
 - e Bei einer Bepflanzung des Schutzstreifens der 20-kV Freileitung mit Bäumen, Büschen und sonstigem Bewuchs muß gewährleistet sein, daß ein Mindestabstand zu den Leitersäulen von 2,5m beim größten anzunehmenden Durchgang eingehalten ist. Es sind nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.
 - f Gebäude und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. Echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Krötenich, Blaurose, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.
 - g Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen.
 - h Innerhalb der Sichtflächen dürfen Bäume einen Astansatz von 2,50m nicht unterschreiten.
- A7 Dächer, Dachaufbauten**
- a Hauptgebäude: Satteldach: 46° - 53°
Winkelanbauten: Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude
Puttdachanbauten: Puttdach: 15° - 25°
Garagen: Satteldach 46° - 53°
 - b Trafostationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
 - c Flachdächer sind unzulässig.
 - d Bei Grenzbebauung müssen Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung bei aneinander angrenzenden Gebäuden gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der zuerst genehmigten Bauform anzupassen.
 - e Dachvorsprünge sind am Ortsgang max. 25cm, an der Traufe max. 50cm zulässig.
 - f Es sind nur Schiepp-, Walm- oder Satteldachaufbauten zulässig. Die Breite der Einziegelbauten darf 1,5m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Giebeln muß mindestens der Breite der angrenzenden Giebel entsprechen. Die Gesamtsumme der Giebelbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2m betragen.
 - g Alle Giebel sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
 - h Dachanschnitte sind unzulässig.
 - i Zwerchgiebel (hier Satteldachaufbauten in der Dachneigung der Hauptgebäude deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen, bzw. max. 0,75m vortreten) sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf die Gebäudelänge nicht überschreiten; der Abstand zum Ortsgang muß mind. 3,00m betragen. Das aufgehende Mauerwerk darf höchstens 1,0m über die Erdschichtdicke hinausgeführt werden (gemessen zwischen OK-Rohdecke des Hauptgebäudes und dem Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenkante des Mauerwerks des Zwerchgiebels). Die Firsthöhe muß mind. 1,5m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

- j An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen (⊗) sind o.g. Zwerchgiebel nicht zulässig.
 - k Zur Dacheindeckung sind naturrote Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
- A8 Einfriedungen**
- a Zur straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke sind
 1. Holzlaten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine Rahmenkonstruktionen)
 2. verputzte Mauern
 mit einer Höhe von 1,00m bis 2,00m über OK-Gehweg zulässig.
 - b Jägerzäune sind unzulässig.
 - c Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30m über OK-Gehweg nicht überschreiten. Werden sie höher als 0,15m über OK-Gehweg errichtet, so sind auch die Pfosten massiv auszuführen. Es ist Naturstein (Sandstein oder Muschelkalk) bzw. Betonwerkstein in entsprechender Oberfläche und Farbe zu verwenden. Geschliffene oder glänzende Oberflächen sind unzulässig.
 - d Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form den angrenzenden Einfriedungen anzupassen.
 - e Sind straßenseitig Baulinien festgesetzt, so ist auf der Grundstücksgrenze, unmittelbar vor dem Hauptgebäude die Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Höhe von 1m bis 1,2m über OK-Gehweg als Holzlaten- oder Metallzaun nach Ziffer 1 auszuführen.
 - f An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Einfriedungen als verputzte massive Mauern mit einer Höhe von 1,5m bis 2m - auf der Grundstücksgrenze zwingend - als Verbindung zum Hauptgebäude bzw. zur Garage empfohlen - anzuordnen.
 - g In den Einfriedungen zur Staatsstraße 2277 sind Türöffnungen über 1,25m Breite unzulässig.
- A9 Sockel**
- a Die Sockelhöhe darf auf der Straßenseite der Hauptgebäude max. 0,5m, gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Kellerdecke, nicht überschreiten.
 - b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehweg, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, daß die OK-Kellerdecke höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.
- A10 Fenster, Außenwände**
- a Es sollten nur stehende Fensterformate verwendet werden. Fensterbreiten über 1,2m sind durch senkrechte Teilungen zu gliedern.
 - b Als Material sind straßenseitig nicht zulässig: Glasbausteine, Betonornamente, Materialimitationen.
 - c Außenwände sind einheitlich in Form der örtlichen Putzfassade auszubilden. Auffällige und unruhige Putzstrukturen, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.
 - d Kleinere Naturstein- und Sichtbetonbauteile können gestattet werden, wenn der Charakter der Putzfassade erhalten bleibt.
 - e Fassadenverkleidungen aus Blech, Faserzementplatten oder Kunststoff sind unzulässig.
 - f Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des Art.6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.
- A11 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG
 - b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
 - c Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
- A12 Lärmschutz**
- a Bei den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäuden (⊗) sind die Fenster auf den der Staatsstraße 2277 zugewandten Seiten schalldämmt auszuführen. Die Aufenthaltsräume sind so anzuordnen, daß sie durch Fenster auf der Nord-, West- oder Ostseite belüftet werden können.
 - b An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen (www) sind 2m hohe, verputzte Mauern zu errichten. Sie sind auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu den Wohngebäuden weiterzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.06.82 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 04.07.82 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 15.11.80 bis 21.12.80 öffentlich ausgestellt.
Bergheimfeld, den 20.05.84
M. Kubon
Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20.08.84 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bergheimfeld, den 20.08.84
M. Kubon
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, 04.12.1991 Nr. LANDRATSAMT
7. A.
M. Kubon
Landratsamtsrat

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20.04.92 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, den 19. Juni 1992
M. Kubon
Bürgermeister

GEMEINDE BERGHEIMFELD
ORTSTEIL BERGHEIMFELD

BEBAUUNGSPLAN 'AM ROTEN KREUZ' - TEIL II MIT 23 ÄNDERUNGEN DES GESAMTBEBAUUNGSPLANS FÜR FL-NR. 1745, 1746/1 UND 1746/2 (M. 1:1.000)

Bearbeitet durch: peicht + metz, Bergheimfeld
20. Juni 1988/30. Okt. 1990/