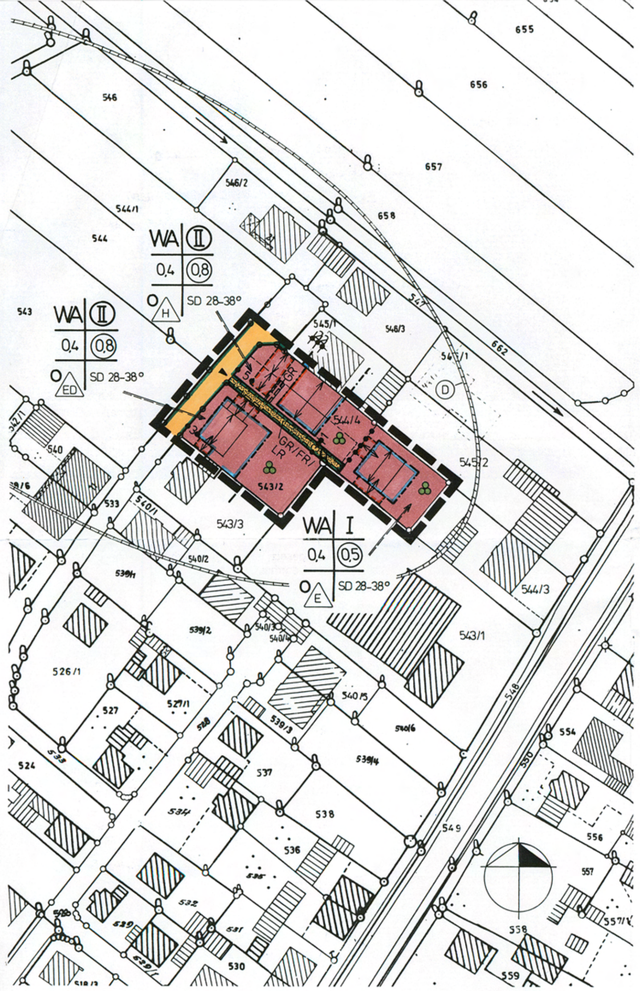

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A1 Maß der Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

a Gemäß §20(3) BauNVO werden auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen die keine Vollgeschosse im Sinne der BayBO sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitgerechnet.

b Die Breiten der einzelnen Grundstücke im Bereich der festgesetzten Hausgruppen-Bauweise dürfen 7,0m nicht unterschreiten.

c In den Wohngebäuden der Hausgruppe sowie des Hinterliegergrundstücks wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf jeweils 1 festgesetzt.

A2 Bauweise, Baukörper

a Auf der Südwestseite der Hausgruppe ist bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze maßgebend. Für alle anderen Abstandsflächen ist Art.6 Abs.4 und 5 Bayer. Bauordnung maßgebend.

b Bauliche Verbindungen der Gebäude untereinander sind so auszuführen, dass sich Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren nach Bayer. Bauordnung errichteten Bauform angleichen.

A3 Stellplätze und Garagen

a Stellplätze oder Garagen sind auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Unmittelbar an diese Flächen seitlich angrenzend können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weitere Stellplätze oder Garagen errichtet und wahlweise auch mit der Hauptnutzung überlagert bzw. überbaut werden.

A4 Private Verkehrsfläche

a Die Fläche darf nur im erforderlichen Umfang versiegelt werden (z.B. versiegelter Mittelteil als Zuweg mit teilversiegelten befahrbaren Randbereichen nach Textziffer A8 b Satz 2).

A5 Grundstückszufahrt

a Die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück hat von der öffentlichen Verkehrsfläche aus an der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stelle über die private Verkehrsfläche zu erfolgen.

A6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten anliegender Grundstücke belastet werden kann.

b Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten des nordöstlich angrenzenden Grundstücks belastet werden kann.

A7 Dachgestaltung

a Als Dachform wird das symmetrische Satteldach mit 28° bis 38° Dachneigung festgesetzt. Flachdächer und Dacheinschnitte sind unzulässig.

b 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.

A8 Freiflächennutzung und Grünordnung

a Gemäß Art.5 Abs.1 BayBO sind die Grundstückseigentümer grundsätzlich verpflichtet, die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausreichend große Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Je 200m² unbebauter Fläche sind an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

b Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung (Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegen Terrassen etc.) sind aus Gründen der Gewährleistung wohngesunder kleinklimatischer Verhältnisse sowie zum Schutz des Wassers und des Bodens im Rahmen der durch die zulässige GRZ festgesetzten Höchstgrenze (Maximalausnutzung) nur insoweit zulässig, wie sie zur Wahrnehmung der Hauptnutzung auch erforderlich sind. Befestigungen sind primär mit versickerungsgünstigen Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. vorzunehmen.

A9 Sonstiges

a Soweit in dieser Änderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen des „Gesamtbebauungsplans" der Gemeinde Bergrheinfeld.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer Gesetze rechtsverbindlich)

B1 Anzahl erforderlicher Stellplätze

a In Ein- und Zweifamilienhäusern sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde je Wohneinheit zwei Stellplätze oder Garagenplätze erforderlich.

B2 Bodendenkmalpflege

a Das Planungsgebiet liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals nach Denkmalschutzgesetz: Fundstellennummer 5927/0112 (Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild, ca. 1400m nordnordöstlich der Kirche von Bergrheinfeld). Das Bodendenkmal geniest den Schutz des Art.7 Abs.1 des Denkmalschutzgesetzes, der wie folgt lautet: „Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist." Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt. Siehe auch Begründung.

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

C Hinweise

C1 Oberflächenwasserabfluß

a Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung oder WC-Spülung) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

Zisternen sollten eine Mindestgröße von 2,2cbm pro 100qm versiegelter Fläche aufweisen.

b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Abgabe an die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu leiten.

c Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- SD 28-38° — Zulässige Dachform nur Satteldach, Dachneigung 28 - 38°
- O — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Private Flächen für Garagen oder Stellplätze (siehe Textziffer A3 a)
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Firstrichtung der Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche, teilversiegelt (siehe Textziffer A4 a)
- Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A5 a)
- GR/FR/LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Textziffer A6 a)
- GR — Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche (siehe Textziffer A6 b)
- Privates Pflanzgebot (siehe Textziffer A8 a)

B Nachrichtliche Übernahme

- D — Umgrenzung Bodendenkmal (siehe Textziffer B2)

C Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplant
- Mögliche Gebäudegrundrisse
- 543/3 — Flurnummer

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

Füllschema der Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.12.2000 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 15.12.2000 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.05.01 bis 22.06.01 öffentlich ausgelegt.

Bergrheinfeld, den 03.12.01 — Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 06.12.01 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergrheinfeld, den 03.12.01 — Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluß ist am 16.11.01 ortsüblich durch Nachrichtenblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergrheinfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde daraufhingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Bergrheinfeld, den 03.012.01 — Bürgermeister

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD

27.ÄNDERUNG DES „GESAMTBEBAUUNGSPLANS"
M: 1/1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergrheinfeld
18.Oktober 2000/07.Mai 2001/16.Oktober 2001

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT 144 681