ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,40 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze
- +D — Dachgeschosse als Vollgeschosse zulässig. Sie bleiben jedoch bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- O — Offene Bauweise
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- SD 28-38° — Satteldach, Dachneigung 28-38°
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Pflanzgebot - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB - auf den Baugrundstücken gemäß Textziffer A 2 b

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplant
- Gebäude bestehend
- Gebäude geplant
- 726 — Flurnummer
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Maß der baul. Nutzung
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A 1 Baugestaltung

a Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass sich Gesimsausbildung, Dachform und -neigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren nach Bayer. Bauordnung errichteten Bauform angleichen.

b Als Dachform bei Hauptgebäuden ist das symmetrische Satteldach mit 28° bis 38° Dachneigung festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude können wahlweise mit Satteldächern in der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude oder mit begrünten Flachdächern errichtet werden.

c Kniestöcke sind zu vermeiden. Maximal darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand 0,5 m über der Oberkante Rohdecke liegen.

d Der Dachvorsprung am Ortgang darf maximal 25 cm, an der Traufe maximal 50 cm betragen.

e Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,5 m in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Eine Einzelgaube ist durch eine einheitliche Dachform (zulässig ist nur die Sattel- oder Schleppdachform) definiert. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen. Zwischen den einzelnen Gauben muss ein Mindestabstand von 1,5 m verbleiben.

f Dacheindeckungen geneigter Dachflächen sind generell mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen.

g Die Fassadenfarbe ist deutlich abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

A 2 Grünordnung

a Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, 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 im geringst möglichen Umfang zulässig. Befestigungen sind primär mit versickerungsgünstigen Belägen wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. vorzunehmen.

b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m^2 unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger heimischer Laubbaum und mind. 5 heimische Sträucher zu pflanzen und gemäß Textziffer A 2 d dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zuweg benötigt werden, einzugrünen.

c Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremd wirkenden Gehölzen ist nicht zulässig

d Die Entwicklung der Pflanzungen ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten. Ausfälle von Bäumen und mehr als 10% der Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ein Formschnitt der zu pflanzenden Hecken und Bäume ist nicht zulässig.

A3 Sonstiges

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

B Hinweise

B 1 Oberflächenwasserabfluss

a Eine Zwischenspeicherung von unverschmutztem Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken, z.B. in Zisternen, und die Entnahme als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung etc.) wird empfohlen. Zisternen sollten mindestens 2,5 m^3 Speichervolumen pro 100 m^2 angeschlossener 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 Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B 2 Anzahl erforderlicher Stellplätze

a Für die auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.

B 3 Immissionen

a Durch das Ausbringen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

B 4 Bodendenkmäler

a Aufgefunden Bodenaltertümer sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Änderungsplans wurde vom Gemeinderat am 15. JUL. 2010 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 18. JUL. 2010 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung wurde im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. JUN. 2010 bis 28. JUL. 2010 öffentlich ausgelegt.

Bergrheinfeld, den 16. SEP. 2013 Bürgermeister

C Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am 10. AUG. 2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergrheinfeld, den 16. SEP. 2013 Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 17. SEP. 2010 ortsüblich durch _____ bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Änderungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergrheinfeld 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).

Bergrheinfeld, den 16. SEP. 2013 Bürgermeister

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD

28. ÄNDERUNG DES GESAMTBEBAUUNGSPLANS
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl+metz**, Bergrheinfeld
25. Mai 2010/09. August 2010

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT 144681