



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen



Grenze des räuml. Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

Gewerbegebiet

Industriegebiet

Grundflächenzahl

Baumassenzahl

Baugrenze

Grundstückszufahrt (siehe Textteil A2)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- versiegelt/unversiegelt

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum

Pflegeweg

Hauptversorgungsleitung - unterirdisch

Leitungsrecht (siehe Textteil A4)

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)

Öffentliche Grünfläche (siehe Textteil A6 a)

Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Hecke mit
Großbaumzeile (siehe Textteil A6 b)

Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Baumhecke
(siehe Textteil A6 c)

Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Hecke (siehe
Textteil A6 d)

Private Grünfläche mit Pflanzgebot BauGB für Hecke
(siehe Textteil A6 e)

Pflanzgebot für Hecken und Großbäume ohne Standort-
bindung auf den privaten Baugrundstücken (siehe
Textteil A6 f)

Pflanzgebot für großkronige Bäume - ungefährer
Standort

Erhaltungsgebot für Laubbäume

Wasserflächen (Graben)

B Hinweise



Art der Nutzung

Grundflä-
chenzahl

Bau-
massen-
zahl

Pflanz-
gebot

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A1 Überbaubare Grundstücksflächen

b Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Abstandsflächen nach Art.6 (4) und (5) Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

A2 Grundstückszufahrten

a Sind Grundstückszufahrten festgesetzt, so sind sie an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6,0m nicht überschreiten.

A3 Grundstücksbefestigung

a Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen einschl. der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Raseinfügen etc. auszurichten.

A4 Leitungsrechte

a Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale Lulsfeld zu belasten.

A5 Passive Schallschutzmaßnahmen

a Auf den Gewerbegebietsgrundstücken westlich der außerhalb des Geltungsbe-
reichs in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße Fl-
Nr.1463 sind bis zu einer Tiefe von 40m ab Fahrbahnrand Schallschutzvorkeh-
rungen nach §9(1) Nr.24 BauGB zur Abwehr möglicher Lärmemissionen des an-
grenzenden GI-Gebietes zu treffen. Demnach müssen die Schlafräume von
Wohnungen mindestens 1 Fenster auf der Westseite besitzen.

b Entsprechende Schallschutzvorkehrungen sind auf den Gewerbegebiets-
grundstücken westlich und östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden
Teils der Planstraße A sowie einer gedachten geradlinigen Verlängerung bis
zum Wassergraben Fl-Nr. 1338/1 zur Abwehr der Lärmemissionen von der
Bahnlinie Würzburg-Schweinfurt sowie der Bundesstraße B26 zu treffen. Dem-
nach müssen die Schlafräume von Wohnungen westlich dieser Linie minde-
stens 1 Fenster auf der Ostseite, östlich dieser Linie bis zu einer Tiefe von 60m
ab Fahrbahnrand mindestens 1 Fenster wahlweise auf der Ost- oder Südseite
besitzen.

A6 Grünordnung

a Auf den öffentlichen Grünflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Natur-
schutzbehörde die vorhandenen Vegetationsbestände zu erhalten sowie land-
schaftsgerechte Neuanpflanzungen vorzunehmen.

b Entlang der vorhandenen Haupterschließungsstraße am Ostrand des Pla-
nungsgebietes wird eine 6m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit einer
Hecke und Großbaumzeile nach dem Pflanzschema A (siehe Begründung) an-
zulegen ist. Für die Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzungen im Abstand
von ca.40m in Zufahrtsbreite unterbrochen werden.

c Im westlichen Randbereich des Planungsgebietes wird eine 8m breite private
Grünfläche festgesetzt, die mit gestuften Hecken- und Gehölzgruppen nach
dem Pflanzschema B (siehe Begründung) anzulegen ist.

d Im nordwestlichen und nördlichen Randbereich des Planungsgebietes wird
eine 6m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit einer Hecke nach dem
Pflanzschema D (siehe Begründung) anzulegen ist.

e Entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße des Gewerbegebietes wird
eine 4m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit einer 2-reihigen Hecke in
Anlehnung an das Pflanzschema D (siehe Textziffer A6 d) anzulegen ist. Für
die Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzungen in Zufahrtsbreite unterbro-
chen werden.

f Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind auf den privaten Grund-
stücksflächen je 2000m² Fläche an geeigneter Stelle 40m² Hecke und 2
Großbäume nach dem Pflanzschema E (siehe Begründung) zu pflanzen und
zu unterhalten.

g Die in Textziffer A6 b bis g bezeichneten Pflanzschemen A, B, D und E sind
Bestandteil der Festsetzungen und damit rechtsverbindlich.

h Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller Anpflanzungen ist auf der
Rechtsgrundlage des §9(1)Nr.20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sicherzustellen.

A7 Sonstiges

a Soweit in der vorliegenden Planfassung nichts anderes festgesetzt ist, gelten
weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Bahnhof" sowie des
dazugehörigen Grünordnungsplans in den jeweils zuletzt geänderten Fassun-
gen.

B Hinweise

B1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unver-
bindliche Darstellungen.

B2 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte
in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung von
Grünanlagen oder zur Fahrzeugwäsche) genutzt werden. Das überschüssige
Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen,
versickert werden. Bei Hofflächen ist unbedingt darauf zu achten, dass tatsäch-
lich nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickert wird.

B3 Zisternen sollten folgende Mindestgrößen aufweisen:

1,0m³ pro 100m² versiegelter Fläche wenn das Überlaufwasser versickert
wird;

1,5m³ pro 100m² versiegelter Fläche, wenn das Überlaufwasser in die Kanali-
sation eingeleitet wird.

B4 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch öl-
haltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung
in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

B5 Das Ableiten von Grund- Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist
nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde nicht zulässig.

B6 Die Verwendung von wassersparenden Armaturen und der Einsatz von
Wasserkreislaufsystemen wird dringend empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wur-
de vom Gemeinderat am 10.03.1996
beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüb-
lich am 04.10.1996 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde
mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in
der Zeit vom 04.08.1997 bis 05.09.1997
öffentlich ausgelegt.

Bergheimfeld, den 13. Okt. 1997

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinde-
rat am 23.09.1997 gemäß §10 BauGB als
Satzung beschlossen.

Bergheimfeld, den 13. Okt. 1997

D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von
Rechtvorschriften i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F. in Verbindung mit
§ 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. nicht geltend.

Schweinfurt, 21.01.1998 DK
Landratsamt:
I. A.

E Mit der Beschlussfassung überein-
stimmend ausgefertigt

Bergheimfeld, den 05. Feb. 1998

F Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 06. Feb. 1998 orts-
üblich durch Verfahren bekannt gemacht worden mit
dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder-
manns Einsicht im Rathaus Bergheimfeld während der allgemeinen Dienst-
stunden 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).

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD

3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AM BAHNHOF"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
20. September 1996/04.Februar 1997/15.Juli 1997

A. Bürgermeister

A. Bürgermeister

A. Bürgermeister

BAYERISCHE ARCHITECTENKAMMER
ARCHITEKT
144687