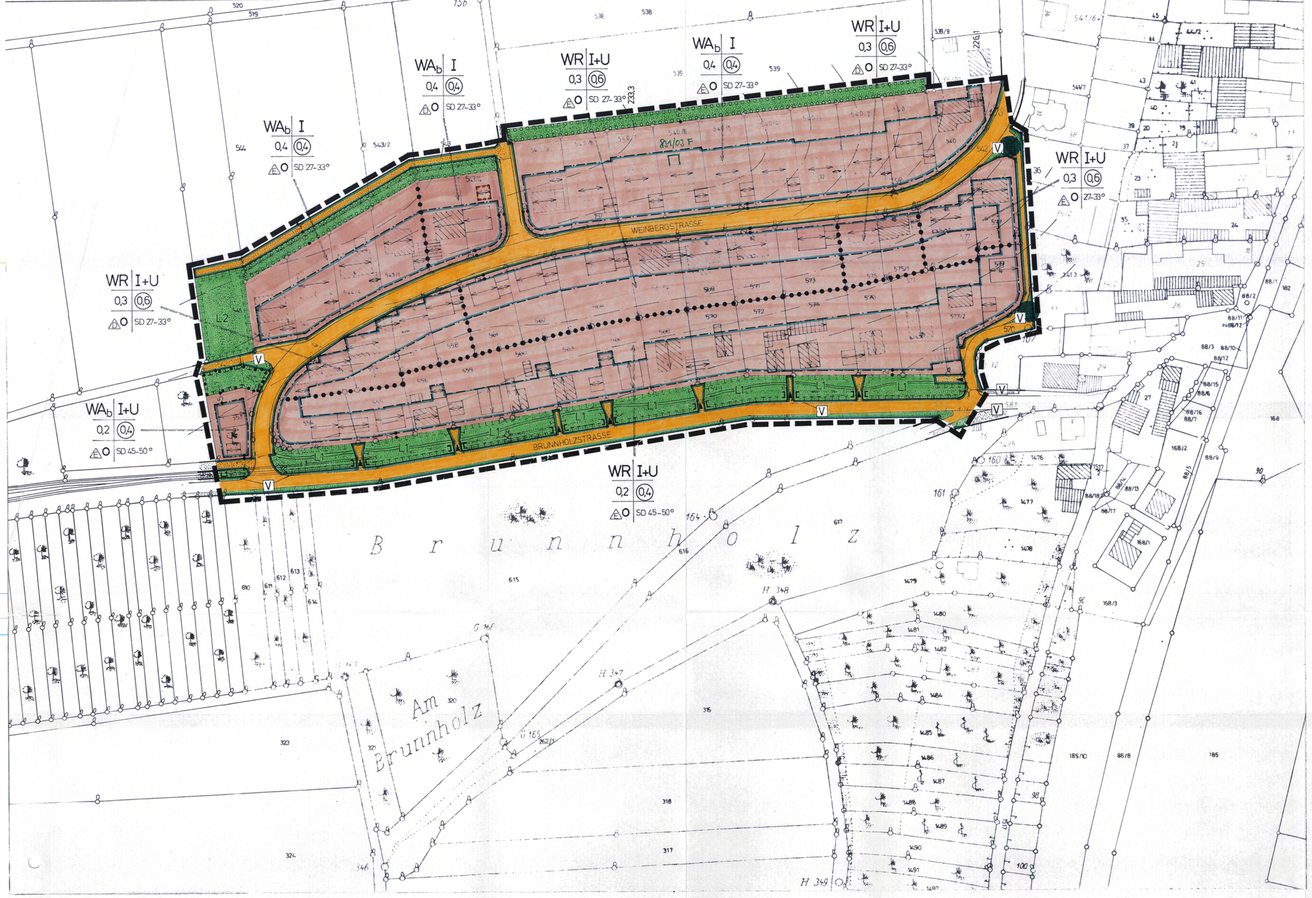

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- WR — Reines Wohngebiet
- WA_b — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- +U — Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschoß möglich (siehe Textziffer A5 c)
- o — Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Private Flächen für Garagen und Stellplätze
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- Firstrichtung der Garagen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - versiegelt/unversiegelt
- J W C — Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A6 a)
- V — Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung - siehe Textziffer A12 d) - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sicherung einer Obstbaumreihe - siehe Textziffer A12 e) - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- Öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage einer Streuobstwiese - siehe Textziffer A12 f) - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- Private Fläche 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 - §9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Bestandspflege). Siehe Textziffer A12 b
- Großkronige Bäume; ungefährer Standort - Pflanzgebot §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze entfallend
- Grundstücksgrenze geplant
- Gebäude geplant
- 562 — Flurnummer
- 225 — Höhenlinie

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

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Die im WA_b-Gebiet nach §4(3) Nr.3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. §1(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen

a Gemäß §20(3) BauNVO werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Untergeschossen (wenn diese kein Vollgeschoß sind) bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitgerechnet.

b Die Länge der an die Weinbergstraße angrenzenden sowie von der Brunnholzstraße aus erschlossenen Grundstücksseiten darf höchstens 30m betragen (das gilt nicht für die Grundstücke Fl-Nr.540, Fl-Nr.553 i.V. mit Fl-Nr. 554/3, sowie Fl.Nr.554).

c Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 festgesetzt.

A3 Bauweise, Baukörper und Stellung der baulichen Anlagen

a Die Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen.

b Werden Winkelanbauten mit Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung 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. Rechtwinklig an das Hauptgebäude angebaute Garagen sind wie Winkelanbauten zu behandeln.

c Die Abstandsflächen nach Art.6 (4) und (5) Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

A4 Garagen und Nebenanlagen

a Garagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei immer mit mind. 5m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

b Auf dem Grundstück Fl-Nr.543/4 sind Garagen und Stellplätze entweder auf der seitlichen westlichen Grundstücksgrenze oder auf der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Fläche zu errichten. Eine Überschreitung dieser Fläche kann in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

c Die bauliche Verbindung der Garagen mit den Hauptgebäuden ist freigestellt. Zur baulichen Verbindung siehe auch Textziffer A3 b.

d Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

e Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post sowie Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

A5 Höhenlage der Gebäude

a Die Hauptgebäude sind wie folgt in das Gelände einzustellen:

Auf der Nordseite der Weinbergstraße:

Die Oberkante Untergeschoß-Rohdecke bzw. Erdgeschoß-Rohfußboden darf max.30cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen, gemessen in der Mitte der nördlichen Gebäudeseite.

Auf der Südseite der Weinbergstraße:

Die Oberkante Untergeschoß-Rohdecke darf max.30cm über Oberkante Gehsteighinterkante liegen, gemessen in der Mitte der nördlichen Gebäudeseite.

Auf der Nordseite der Brunnholzstraße (einschl. Fl-Nr.553 i.V. mit Fl-Nr.554/3):

Die Oberkante Untergeschoß-Rohfußboden darf max. auf Höhe der natürlichen Geländeoberkante liegen, gemessen in der Mitte der südlichen Gebäudeseite. Die Höhendifferenz zwischen OK Untergeschoß-Rohfußboden und OK Erdgeschoß-Rohfußboden darf höchstens 2,8m betragen.

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.

c Ein Untergeschoß als Vollgeschoß ist nur dann möglich, wenn gleichzeitig die Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude eingehalten werden.

A6 Grundstückszufahrten

a Die Anschlüsse der nördlich der Brunnholzstraße gelegenen Baugrundstücke an die Brunnholzstraße sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Die Breite der dabei über den offenen Graben (Fl-Nr.580 im Anschluß an die Brunnholzstraße) führenden befahrbaren Stege bzw. Brücken darf 4m, die Breite der Einzelzufahrten 3m sowie die Anschlußbreite der öffentlichen Verkehrsfläche an die Grundstücke ebenfalls 3m nicht überschreiten. Werden zwei Grundstücke durch eine Überfahrt erschlossen, so erweitert sich die Zufahrt trichterförmig. Überfahrten, die lediglich ein Grundstück anschließen, können in ihrer Lage ausnahmsweise auch verschoben werden. Die Zufahrt ist offenporig, z.B. mit Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen. Der Anfußquerschnitt ist aus Gründen des ungehinderten Wasserabflusses möglichst freizuhalten (Brücken statt Verrohrungen).

A7 Dächer und Dachaufbauten

a Als Dachform bei Hauptgebäuden und Garagen ist das Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung der Garagen ist der Dachneigung der Hauptgebäudes anzupassen.

b Flachdächer sind unzulässig.

c Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren nach Art.70 BayBO errichteten Bauform anzugleichen sind.

d Dachvorsprünge an Ortgang und Traufe sollen knapp gehalten werden.

e Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 45° und steiler zulässig. Sie sind als Einzelgauben 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 Dacheinschnitte sind unzulässig.

g Dacheindeckungen sind mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

h 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 Außenwand an Bauenwand nicht mehr als 0,5m über der Oberkante Rohdecke liegen.

A8 Fenster und Außenwände

a Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig.

b Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

c Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6(3) Satz 7 BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO. Holzkonstruktionen bzw. großflächige Holzverkleidungen bei Nebenanlagen passen sich im allgemeinen an eine Putzfassade des Hauptgebäudes an.

A9 Einfriedungen

a Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune oder Eisenzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine Rahmenkonstruktionen) mit einer Höhe bis zu 1,1m über Gehsteig-Oberkante zulässig.

b Nach Möglichkeit sollen die Einfriedungen sockellos ausgeführt werden; unvermeidbare Sockel sind möglichst niedrig zu halten, keinesfalls dürfen sie eine Höhe von 25cm über OK-Gehsteig überschreiten.

c Zulässig sind auch sockellose "lebende Zäune" als Gehölzpflanzungen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A12 h) zu erfolgen.

d Maschendrahtzäune oder Jägerzäune sind straßenseitig nicht zulässig.

A10 Aufschüttungen, Abgrabungen

a Wesentliche Änderungen des Geländes wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Stützmauern über 1,4m sind unzulässig.

b Böschungen dürfen max. 30° Neigung aufweisen und sind innerhalb der Grundstücksfläche an das natürliche Gelände anzupassen.

A11 Werbeanlagen, Fernsehempfangsanlagen

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 DG sowie auf der Dachfläche

b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

c Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf der Dachfläche im Farbton der Dachdeckung zu montieren.

A12 Grünordnung

a Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundener Decke etc. auszurichten.

b Auf den privaten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist die vorhandene Hecke ersatzweise für den durch die Bebauung des Grundstücks erfolgten Eingriff als Ortsrandeingrünung auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist diese Hecke gemäß DIN 18920 zu schützen und auf Dauer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

c Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die vorhandenen Obstbäume (und auch alle anderen groß- und mittelkronigen Laubbäume) zu erhalten und gemäß DIN 18920 zu schützen sofern sie nicht im Baufeld stehen oder zur Verwirklichung des Bauvorhabens zwingend beseitigt werden müssen. Sofern sie der Baumaßnahme zum Opfer fallen, sind als Ersatz für jeden alten Baum an geeigneter Stelle zwei Neupflanzungen (Obstbaumhochstämme 2x verpflanzt) vorzunehmen.

d Auf den öffentlichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Ortsrandeingrünung zu schaffen mit landschaftsgerechten, in der Breite variierenden, 2- bis 3-reihigen Heckenkomplexen und Einzelbäumen (Hochstämme 2-3 x verpflanzt). Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A12 h) zu erfolgen.

e Auf den öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung L1) ist die vorhandene Obstbaumreihe zu erhalten, zu ergänzen und auf Dauer zu pflegen. Der die Brunnholzstraße begleitende Graben sowie der angrenzende Wiesenstreifen ist extensiv zu bewirtschaften; d.h. auf künstliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Mähden sind lediglich 1-2 mal jährlich vorzunehmen. Um eine fußläufige Verbindung zu gewährleisten, kann der Streifen in Ost-West-Richtung von einem max.1,5m breiten Fußweg durchzogen werden, der wassergebunden oder mit Schotterrasen zu befestigen ist.

f Auf der öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung L2) ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Für die Anpflanzungen sind Obstbäume lokaltypischer Sorten (Hochstämme 2 bis 3 x verpflanzt) zu verwenden. Der Pflanzabstand sollte 10m nicht unterschreiten.

g Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen großkronige Laubbäume (Hochstämme 3 x verpflanzt, STU 16 bis 18) zu pflanzen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A12 h) zu erfolgen.

h Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in den nachfolgenden Gehölzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Auch für sonstige Anpflanzungen sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden.

Großkronige Bäume

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten	

Sträucher

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
rosa arvensis	Kriechende Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne

i Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.

k Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

A13 Sonstiges

a Durch die vorliegende Planfassung werden alle Festsetzungen der bisherigen Fassungen der beiden Bebauungspläne "Brunnholzweinberge" und "Brunn-holzweinberge 2.Abschnitt" ersetzt.

B Hinweise

B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um verbindliche Darstellungen

B2 Falls festgestellt wird, daß der Grundwasserstand im Bereich der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

B3 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. zur WC-Spülung oder zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

B4 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige 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 Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

B6 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.

B7 Auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

B8 Wegen der starken Hanglage ist verstärkt mit Oberflächenwasserabfluß zu rechnen. Die Pflichten der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten im Hinblick auf die Vermeidung von Schäden auf den Nachbargrundstücken durch abfließendes Oberflächenwasser sind in Art.63 des Bayer. Wassergesetzes festgelegt; so sind z.B. Anlagen oder Geländeveränderungen zu vermeiden, die den Wasserabfluß verändern oder verstärken.

B9 Geländeveränderungen sind ein Teil der Baumaßnahme und deshalb durch Geländeprofile darzustellen (§1 i.V.m. §3(2)Nrn.3 und 5 BauVorlV).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23. 11. 1995 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 08. 12. 1995 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 15. 07. 96 bis 16.08.96 öffentlich ausgelegt.

Bergrheinfeld, den 18. 03. 1998

1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 11.11.97 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergrheinfeld, den 18. 03. 1998

1. Bürgermeister

D Vermerk des Landratsamtes

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F. i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. nicht geltend.

Schweinfurt, 09.06.1998 Wi

I. A.

Landratsamt

Hahn Oberregierungsrat

E Mit der beschlossenen Satzung übereinstimmend ausgefertigt

Bergrheinfeld, den 25.06.1998

1. Bürgermeister

F Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 26. 06. 1998 ortsüblich durch Nachr.blatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Bergrheinfeld 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).

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL GARSTADT

2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BRUNNHOLZWEINBERGE"
MIT 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "BRUNNHOLZWEINBERGE" 2.ABSCHNITT (NEUFASSUNGEN) MIT ERWEITERUNG

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
23.November 1995/14.Mai 1996/11.November 1997

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT 144 681