



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
 - Dorfgebiet
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschöß möglich
 - Untergeschoß als anrechenbares Vollgeschöß möglich (siehe Textziffer A5 d)
 - Offene Bauweise
 - Satteldach
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Private Flächen für Garagen und Stellplätze
 - Grundstückszufahrt (siehe Textziffer A7 d)
 - Firststrichung der Hauptgebäude
 - Firststrichung der Garagen
 - Giebelflächen von Winkelbauten und Zwerchhäusern auf der dem Ortsrand zugewandten Traufseite unzulässig - Firststrichung der Hauptgebäude gilt auch für die weiteren Nebenanlagen, sofern sie im rückwärtigen, dem Ortsrand zugewandten, Bereich errichtet werden.
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche - versiegelt/unversiegelt
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Gehsteigfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Mischfläche Fahren, Gehen (siehe Textziffer A7 a)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Ruhender Verkehr: Parken (siehe Textziffer A7 b)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Etterweg (siehe Textziffer A7 c)
 - Sichtfächer (siehe Textziffer A7 e)
 - Öffentliche Grünfläche - §9(1) Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sicherung von Vegetationsbeständen - siehe Textziffer A12 d) - §9(1) Nr. 20 BauGB
 - Retentionsteich (ungefähre Größe) innerhalb der L1-Flächen
 - Öffentliche Grünfläche - §9(1) Nr. 15 BauGB (Ersatzfläche gem. §8a BNatSchG), gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklung von Gehölzstämmen und Extensivwiesen - siehe Textziffer A12 e) - §9(1) Nr. 20 BauGB
 - Private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - §9(1) Nr. 25a BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestandspflege - siehe Textziffer A12 f) - §9(1) Nr. 20 BauGB
 - Private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - §9(1) Nr. 25a BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivnutzung - siehe Textziffer A12 g) - §9(1) Nr. 20 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche - §9(1) Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandbegrünung - siehe Textziffer A12 i) - §9(1) Nr. 25a BauGB
 - Öffentliche Grünfläche - §9(1) Nr. 15 BauGB (Ersatzfläche gem. §8a BNatSchG), gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandbegrünung - siehe Textziffer A12 j) - §9(1) Nr. 25a BauGB
 - Großkronige Bäume; ungefähre Standort - Pflanzgebot §9(1) Nr. 25a BauGB
 - Mittelkronige Bäume; ungefähre Standort - Pflanzgebot §9(1) Nr. 25a BauGB
 - Einzelbäume zu erhalten - Erhaltungsgebot §9(1) Nr. 25b BauGB, gleichzeitig Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestandspflege - siehe Textziffer A12 c) - §9(1) Nr. 20 BauGB
 - Gehölz- und Heckenbestände zu erhalten - Erhaltungsgebot §9(1) Nr. 25b BauGB, gleichzeitig Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestandspflege - siehe Textziffer A12 d, e und f) - §9(1) Nr. 20 BauGB
 - Hauptversorgungsleitung bestehend - oberirdisch mit Leitungsausdehnungsbereich (siehe Textziffer B5)
 - Hauptversorgungsleitung entfallend - oberirdisch mit Leitungsausdehnungsbereich (siehe Textziffer B5)
 - Hauptversorgungsleitung geplant - unterirdisch
 - Grundstücksgrenze bestehend
 - Grundstücksgrenze entfallend
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Gebäude geplant
 - Wohngebäude bestehend
 - Nebengebäude bestehend
 - Planstraße A
 - Flurnummer
 - Füllschema der Nutzungsschablonen
- B Hinweise**
- Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachform und Dachneigung
 - Art der Nutzung
 - Maß der Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachform und Dachneigung
- Art der Nutzung**
- Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachform und Dachneigung
- Maß der Nutzung**
- Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachform und Dachneigung

- A11 Werbeanlagen, Fernsehempfangsanlagen**
- a Werbeanlagen, Hinweischilder 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 Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen einschl. der Stellplätze mit ihren Zufahrten ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Bepflanzung hat sich primär auf die Verwendung versickerungsunfähiger Beläge wie Schotter, Splitters, Pflaster mit Rassenfugen etc. auszurichten.
 - b Bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und gemäß DIN 19920 zu schützen, sofern sie nicht im Bauland stehen oder zur Verwirklichung des Bauvorhabens zwingend beseitigt werden müssen. Sofern sie der Baumaßnahme zum Opfer fallen, sind als Ersatz für jede entfernte Obstbaumart zwei verpflanzte Obstbäume zu setzen. Die Bepflanzung ist gemäß DIN 18920 zu schützen und auf Dauer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzpflanzungen wie vorhandene Bestände können auf das Pflanzgebot nach Textziffer A12 m angerechnet werden.
 - c Auf den privaten Baugrundstücken Fl.Nr. 541/4 und 541/5 sind zur Abminderung der durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung allgemein festzulegen. Die Bepflanzung ist gemäß DIN 18920 zu schützen und auf Dauer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ersatzpflanzungen wie vorhandene Bestände können auf das Pflanzgebot nach Textziffer A12 m angerechnet werden.
 - d Auf den öffentlichen Grünflächen, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung L2) ist die als Biotop Nr. X6027-12.01-12.02-12.03-12.07 kartierte vorhandene Vegetation zu erhalten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Dauer zu pflegen.
 - e Auf den öffentlichen Grünflächen, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung L2) ist die als Biotop Nr. X6027-12.02-12.03 kartierte vorhandene Vegetation zu erhalten, ein Gehölzsaum sowie auf den südlichen und westlichen Vorflüssen bis zu den geplanten privaten Baugrundstücken eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln. Genügend tiefe Flächen sind mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten (Hochstämme 2 bis 3 x verpflanzte) zu besetzen. Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fläche kann von einem max. 1,5m breiten Fußweg durchzogen werden, der wassergerichtet und mit Schotterrasen zu befestigen ist. Ersatzmaßnahme gem. §8a BNatSchG, Gemäß §8a(1) Satz 4 BNatSchG den Eingriffen auf den heute noch unerschlossenen Grundstücken nördlich des vorhandenen Spielplatzes (Grundstück Fl.Nr. 534/7) zugeordnet.
 - f Auf den privaten Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung L3), ist die als Biotop Nr. X6027-12.03-12.04 kartierte bzw. aus Obstbäumen sowie anderen heimischen Laubbäumen und Sträuchern bestehende Hangartenvegetation einschl. Baumausbildung auf einem 8m breiten Straßenzug zu erhalten bzw. zu entwickeln und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Dauer zu pflegen.
 - g Die privaten Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung L4), sind unter Erhaltung der vorhandenen Obst- und Laubbäume als Wiesen oder Obstbaumwiesen extensiv zu nutzen.
 - h Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen groß- und mittelkronige Bäume (Hochstämme 3 x verpflanzte, STU 16 bis 18) zu pflanzen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A12 m) zu erfolgen.
 - i Auf den öffentlichen Grünflächen, gleichzeitig Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kennzeichnung R1) ist eine Ortsrandbegrünung zu schaffen mit landschaftsgerichten, in der Breite variierenden, 2- bis 3-reihigen Heckenkomplexen und Einzelbäumen (Hochstämme 2-3 x verpflanzte). Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A12 m) zu erfolgen.
 - k Auf den öffentlichen Grünflächen, gleichzeitig Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kennzeichnung R2) ist eine Ortsrandbegrünung zu schaffen wie unter Textziffer A12 i für die Flächen mit der Kennzeichnung R1 beschrieben. Ersatzmaßnahme gem. §8a BNatSchG, Gemäß §8a(1) Satz 4 BNatSchG den Eingriffen auf den heute noch unerschlossenen Grundstücken nördlich des vorhandenen Spielplatzes (Grundstück Fl.Nr. 534/7) zugeordnet.
 - l Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein groß- und mittelkroniger Baum (Hochstamm 2-3 x verpflanzte, STU 16-18) und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (A12 m) zu erfolgen. Die Hausvorflüsse sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugründen.
 - m 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.
 - n 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 | Eiche |
| Juglans regia | Walnuß |
- Mittelkronige Bäume**
- | | |
|--|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus aria | Mehlbere |
| Sorbus torminalis | Elsbere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Hochstammige Obstbäume lokaltypischer Sorten | |
- Sträucher**
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Quercus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Zweigelfeliger Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hirtengiebel |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa carolina | Hundsrose |
| rosa arvensis | Kriechende Rose |
| Prunus opulus | Gemeiner Schneeball |
| Milvus sylvatica | Wildbirne |
| Pyrus communis | |
- A13 Dezentrale Regenwassererückung**
- a Auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unerschlossenen Grundstücken nördlich der Grundstücke Fl.Nr. 534/5, 534/6, 534/7 (vorhandener Spielplatz) und 534/20 ist das anfallende Oberflächenwasser einschließlich Dachwasser auf den Baugrundstücken zu versickern (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB). Eine Zwischenspeicherung, z.B. in Zisternen, und die Entnahme als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toiletenspülung etc.) ist zulässig. Die Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
- A14 Sonstiges**
- a Änderungen und Erweiterungen bestehender Gebäude, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entsprechen sind nur im Rahmen des Bestandschutzes zulässig (Ausnahme gemäß §31 (1) BauGB).
 - b Durch die vorliegende Planfassung werden für den Geltungsbereich der 5. Änderung alle Festsetzungen der bisherigen Fassung des Bebauungsplans "Flintlein" ersetzt.
- B Hinweise**
- a Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind unveränderliche Darstellungen.
- B1 Planzeichnung**
- a Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sind unveränderliche Darstellungen.
- B2 Oberflächenwasserabfuhr**
- a Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch öftentliche Stoffe (z.B. von Waschlätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsscheider zu führen.
 - b Auf den im Süden des Geltungsbereichs östlich der Weinbergstraße gelegenen Grundstücken Fl.Nr. 541/3-541/7 und 38 ist wegen der starken Hanglage verstärkt mit Oberflächenwasserabfuhr 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 Geländeänderungen zu vermeiden, die den Wasserabfuhr verändern oder verstärken.
- B3 Technischer Umweltschutz**
- a Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.
- B4 Bodendenkmäler**
- a Ca. 180m nördlich der Kirche im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 98 bis 109 (alt) wird ein vorgeschichtliches Grabfeld vermutet. Wer in diesem Gebiet Erdarbeiten auf seinem Grundstück vornimmt, muß deshalb gemäß Art. 7 Denkmalschutzgesetz einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Mit der Erteilung der Erlaubnis kann die Auflage verbunden sein eine sachgerechte Ausgrabung des Bodendenkmals auf seinem Grundstück durchführen zu lassen.
 - b Auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art.8(2) 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.
- B5 Versorgungsleitungen**
- a Im Leitungsausdehnungsbereich von Versorgungsleitungen sind bei der Errichtung bauchlicher Anlagen bzw. Verkehrsanlagen die erforderlichen Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210:12.85 einzuhalten. Erdkabel darf weder gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig absenken. Sind Geländeversauerungen unvermeidbar, so ist in jedem Fall die Zustimmung des Betreibers der Leitung erforderlich. Dasselbe gilt für Erdarbeiten, welche die Standsicherheit der Leitungsmasten oder sonstige unterirdische Anlagen gefährden könnten.
 - b Bei einer Bepflanzung muß gewährleistet sein, daß ein Mindestabstand von 2,5m zu den Leiteseiten beim größten anzunehmenden Durchhang eingehalten wird.
- B6 Bauvorhaben**
- a Der Antrag auf Errichtung einer bauchlichen Anlage muß die erforderlichen Angaben über die Grundstücksentwässerung und die Versickerungseinrichtungen enthalten.
 - b Geländeänderungen sind ein Teil der Baumaßnahme und deshalb durch Geländeprüfungen darzustellen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am **0.6. Feb. 1996** beschlossen.
 - B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom **20.05.97** bis **20.06.97** öffentlich ausgestellt.
 - C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am **15.07.97** gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
 - D Vermerk des Landratsamtes: Das Landesamt: Schweinfurt hat am **18. Dez. 1997** das Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geteilt.
 - E Mit der beschlossenen Satzung übereinstimmend aufgestellt.
 - F Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **19. Dez. 1997** ortsüblich durch **Nachbelauf** 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).
- GEMEINDE BERGHEIMFELD**
- GEMEINDETEIL GARSTADT**
- 5.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "FLINTLEIN" MIT ERWEITERUNG M. 1: 000**
- Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
20. August 1996/16. Februar 1997/29. April 1997/15. Juli 1997