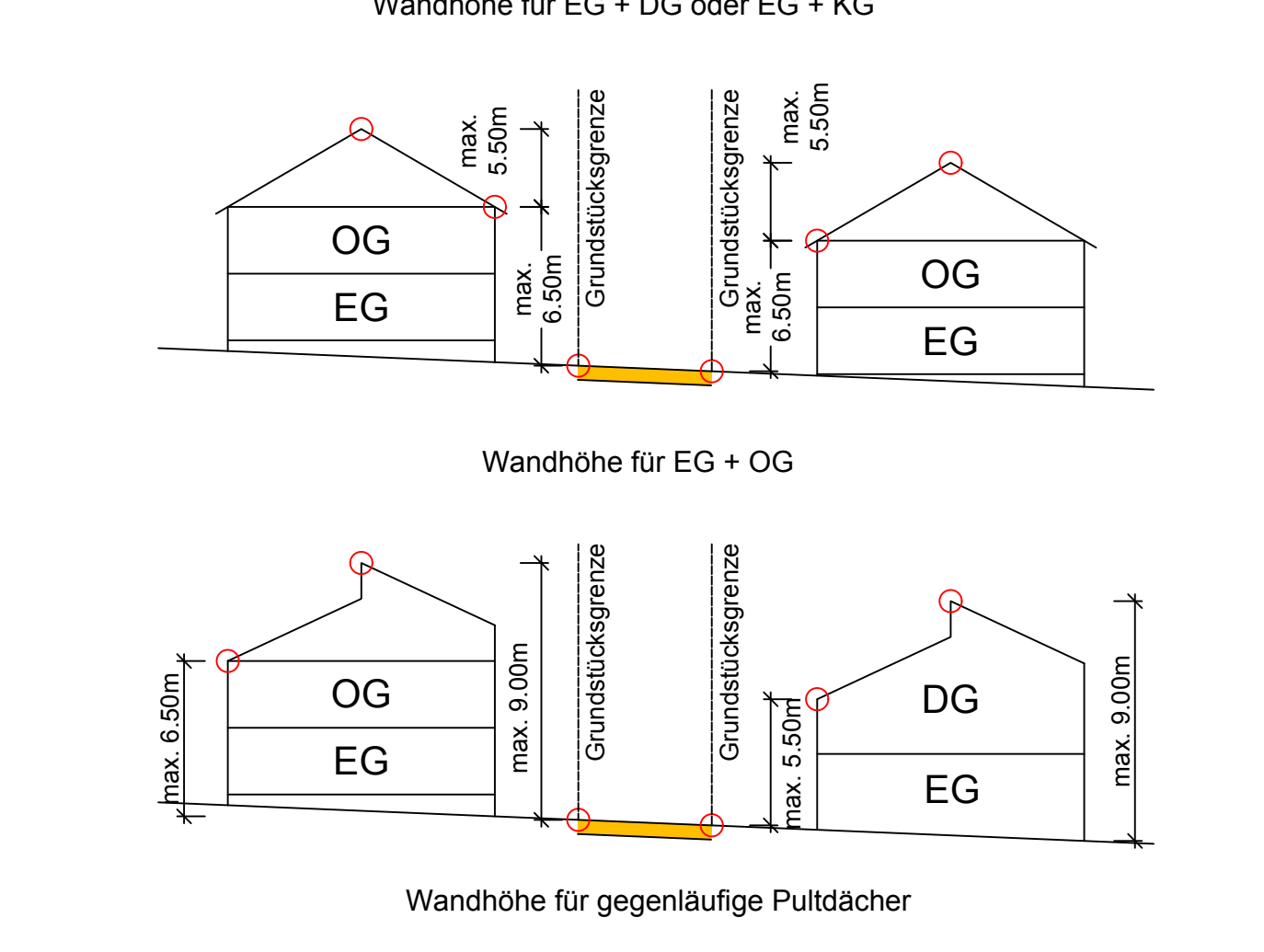
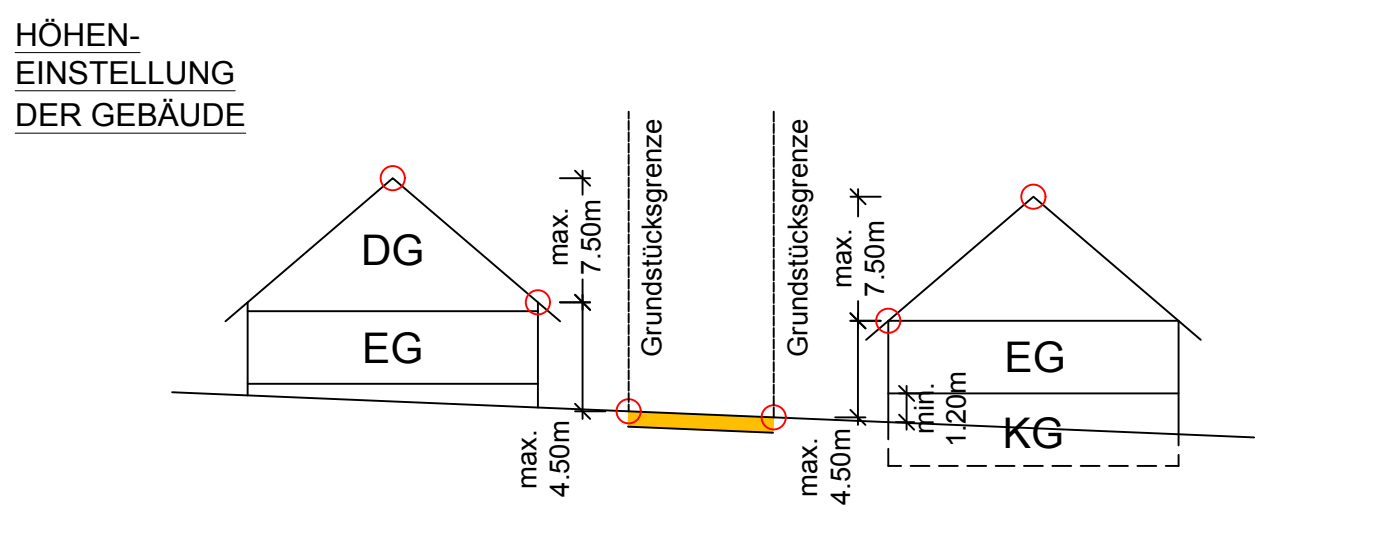




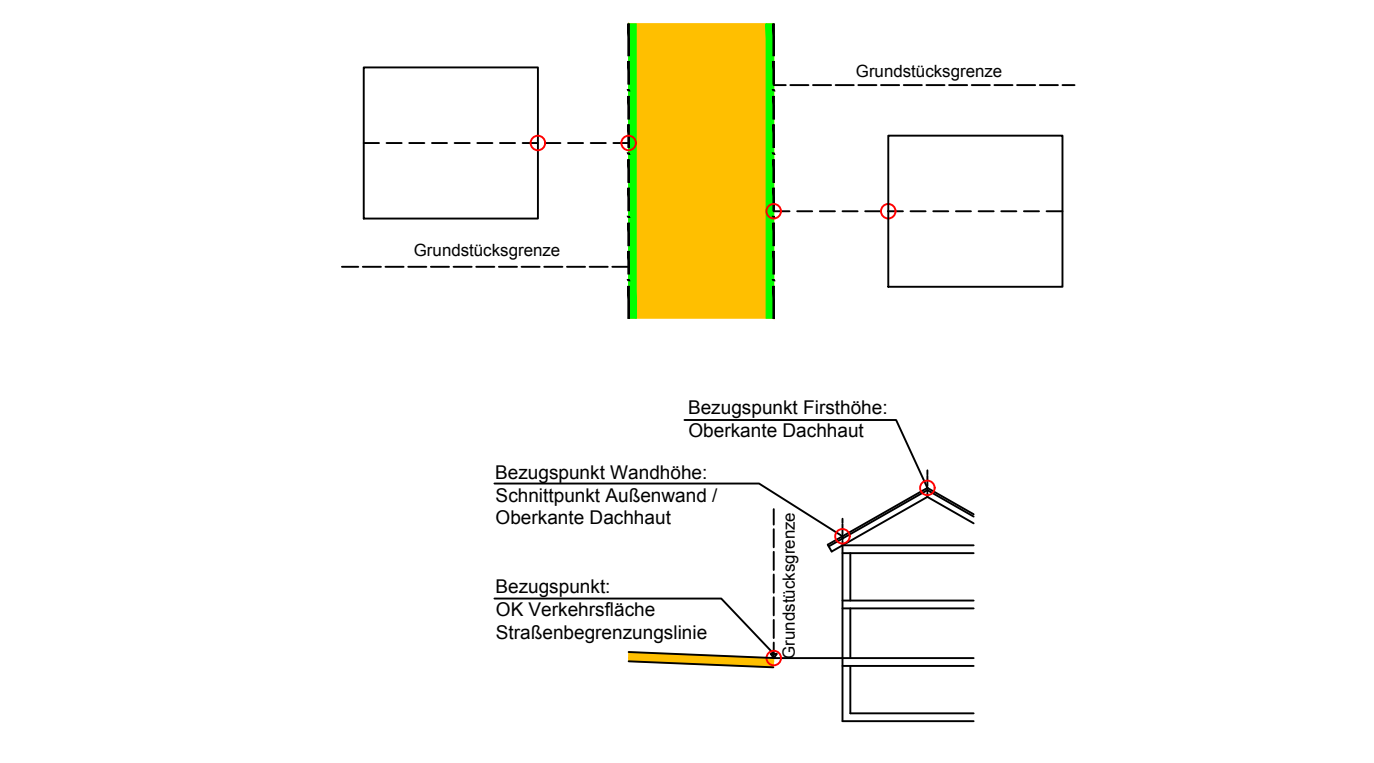
**FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- A. durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Baugrenze (Baufenster)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
  - offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.35
  - maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0.7
- B. durch Text**
- DACHFORM** Sattel-, Waln-, und Zeltedächer sowie gegenläufige Pultdächer sind zulässig. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig und sollen als Gründach hergestellt werden. Die Dachneigung beträgt 14°-52° für Sattel-, Waln- und Zeltedächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-25°.
- DACHGAUBEN** sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 40% der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,70 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ist ein Abstand von 3 Ziegeln, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten. Zwerchhausgiebel sind knapp zu bemessen und können je Traufseite nur einmal verwendet werden. Die Breite darf maximal 25% der Trauffläge betragen und wird in der Summe der Dachaufbauten-Breiten mit angerechnet. Die Gauben und Zwerchgiebel haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

- DACH-EINSCHNITTE** sind nicht zulässig
- DACH-GESTALTUNG** Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, robraun) und dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig. Im WA-Gebiet sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports Flachdächer als Foliedach (bekiest oder begrünt) zulässig. Im MD-Gebiet sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports Flachdächer als Foliedach (bekiest oder begrünt) oder aus Trapezblech möglich. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständerung dgl. sowie nur in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen zulässig.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** 300 m² im WA-Gebiet  
1000 m² im MD-Gebiet
- GRENZBEBAUUNG** Für Doppelhäuser ist eine einseitige Grenzbebauung an der Trennlinie der Grundstücksteilung zulässig.



**BEZUGSPUNKT** Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.



- FASSADEN-GESTALTUNG** Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind nicht zulässig. Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS** können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind. Nebengebäude, Garagen und Carports, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Der Mindestabstand bei Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m. Der Mindestabstand von offenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,00 m.

- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN** Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 30 cm über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 1,00 m zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke kann mit einem Höhenunterschied bis zu 0,60 m erfolgen.
- AUFSCHÜTTUNGEN, ABTRÄGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENBAUKÖRPERS** Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

- UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
  - Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
  - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
  - Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen
  - Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
  - Böschungen steiler als 1:1,5
  - Kies- und Steingärten mit einem Bepflanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70 %
  - Einfriedungen aus Stacheldraht
  - Ertragsländwirtschaft auf unbebauten Grundstücken

- EINFRIEDUNGEN** Die Höhe beträgt maximal 1,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen. Sockelmauerwerk zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Im Falle von Geländeänderungen bis zu 0,60 m ist Sockelmauerwerk zu den Nachbargrundstücken zulässig. Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken. Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig. Maschendrahtzäune sind ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

- BEPFLANZUNG** Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern und zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

- NIEDERSCHLAGS-WASSER** Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen. Ebenso das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung. Die Versickerung ist generell breitflächig und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - über Vegetationsflächen anzulegen um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.

- Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

- ANWAND- UND FELDWEGE** sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.
- WOHNEINHEITEN** sind beschränkt auf 2 pro Grundstück im WA-Gebiet und auf 4 pro Grundstück im MD-Gebiet.

- C. Grünordnung**
- Als Straßenbegleitgrün ist auf den Grundstücken innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude je Baugrundstück ein heimischer, hochstämmiger und großkröniger Baum (z.B. Sommer- oder Winter-Linde, Spitz- oder Berg-Ahorn sowie Obstbäume) im Abstand von 2,00 m bis max. 3,00 m zum Straßenrand zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich ist auf allen Grundstücken innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mind. je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Berg-Ulme oder auch Nutzbäume). Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Bepflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche
  - Straßenbegleitgrün auf Privatfläche
  - private Baumpflanzung ohne Standortbindung

- HINWEISE**
- Höhengichtlinien mit Höhenangaben
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - vorgesehene Grundstücksgrenzen
  - Flurnummer
  - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
  - Maßangaben in Metern
  - NUTZUNGS-SCHABLONE
- Geschosszahl | Bauweise z.B.
- VERSIKERUNGS-EINRICHTUNGEN** Für Versicherungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiv) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.
- BEGRÜNNUNG** Grünstreifen und Randbegrünungen sowie der Flutgraben sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
- FUNDAMENTE** Stützenfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.
- STELLPLÄTZE** je Wohneinheit sind mind. zwei PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.
- DENKMALPFLEGE** Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).
- BAUGESUCH** In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firschtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

- Pflanzliste:** Standortfremde Nadelgehölze und nicht standortheimische Bäume und Sträucher sind unzulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.
- Beispiele für mögliche Baumarten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3 x verpflanzt):
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Betula pendula      | Weiß-Birke    |
| Fraxinus excelsior  | Eiche         |
| Malus domestica     | Kultur-Apfel  |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Prunus domestica    | Zweitschige   |
| Pyrus communis      | Kultur-Birne  |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |
- Beispiele für mögliche Heckengehölze (Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm):
- |                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Acer campestre    | Feld-Ahorn              |
| Carpinus betulus  | Hainbuche               |
| Cornus mas        | Kornelkirsche           |
| Cornus sanguinea  | Blutroter Hartriegel    |
| Corylus avellana  | Gemeine Hasel           |
| Cornus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Rainweide               |
| Loniceraxyloteum  | Gemeine Heckenkirsche   |
| Malus communis    | Wild-Apfel              |
| Prunus syriaster  | Wild-Birne              |
| Rosa canina       | Hunds-Rose              |
| Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder      |
| Sorbus domestica  | Speierling              |
| Sorbus torminalis | Elsbere                 |
| Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball     |

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am Main hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 24.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kreuzberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat am 19.02.2018 die Berichtigung des Umgriffs beschlossen. Die Umgriffsberichtigung zum Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2018 bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... und vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
- 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... und vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kreuzberg" mit der Begründung in der Fassung vom ..... sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 5. Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Nordheim am Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Am Kreuzberg" gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 6. In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Kreuzberg" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Am Kreuzberg" am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Nordheim am Main, den .....

..... (Siegel)

Guido Braun, 1. Bürgermeister

PROJ.-NR.: M17004S	PROJEKTBAUGRUNDSTÜCK:	<b>Bebauungsplan "Am Kreuzberg"</b> Nordheim am Main					
PLAN-NR.: LA01							
INDEX: 4-0-0	VERANLASSER: Gemeinde Nordheim am Main Hauptstraße 15 97334 Nordheim am Main Telefon: 09381 / 2866 www.nordheim-main.de						
	VERFAHRESTRÄGER: Gemeinde Nordheim am Main Hauptstraße 15 97334 Nordheim am Main vertreten durch 1. Bürgermeister Herr Guido Braun						
	ARCHITEKT: rö ingenieure gmbh 97082 Würzburg Moltkestraße 7 Telefon 0931 - 30458 - 0 Telefax 0931 - 30458 - 29 info@roe-ingenieure.de www.roe-ingenieure.de						
MAßSTAB: 1:1000	PLANUNGSPHASE: VORENTWURF						
Grundger: Begründung Version 0-0-0	PLANNHALT: <b>Bebauungsplan "Am Kreuzberg" mit integrierter Grünordnung</b>						
SAUTEL: BBPL		Bebauungsplan Fortschreibung Begründung					
DATUM: 29.08.2019		Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
REDAKTOR: M. Wieland							
GEZEICHNET: C. Vix							
GEHOFT: M. Pröbster							
DATIERFAD: M1_MPrj2017M17004S...							
STEMPEL:							