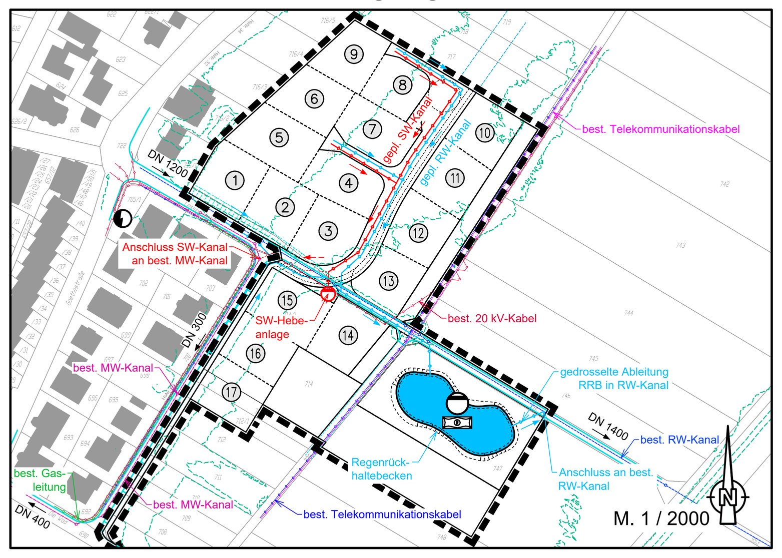
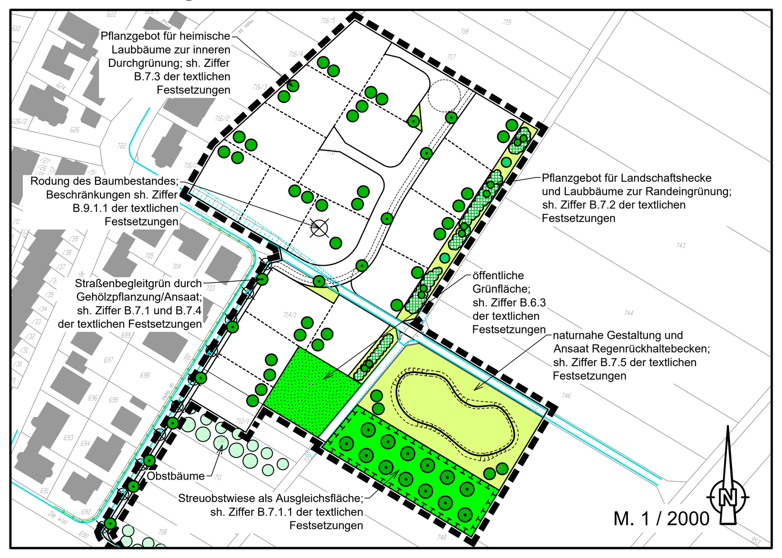
PLANTEIL / SCHEMATA / PERSPEKTIVEN

Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

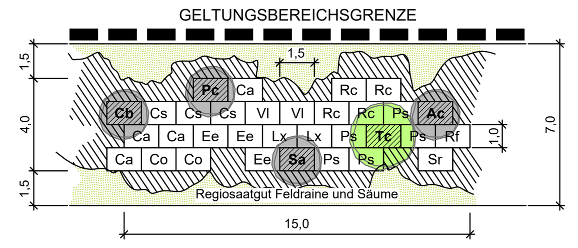
Schema Abwasserbeseitigung



Grünordnung



Pflanzschema
landschaftliche Hecke für Randeingrünung, 3- bis 4-reihig
M. 1 / 200



Gehölzartenverteilung:

Bäume, Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm

Tc	1 Tilia cordata	-	Winterlinde	3%

Heister, Mindestqualität 2xv, o.B., Höhe 125-150 cm

Ac	1 Acer campestre	-	Feld-Ahorn	3%
Cb	1 Carpinus betulus	-	Hainbuche	3%
Pc	1 Pyrus communis	-	Holz-Birne	3%
Sa	1 Sorbus aucuparia	-	Eberesche	3%

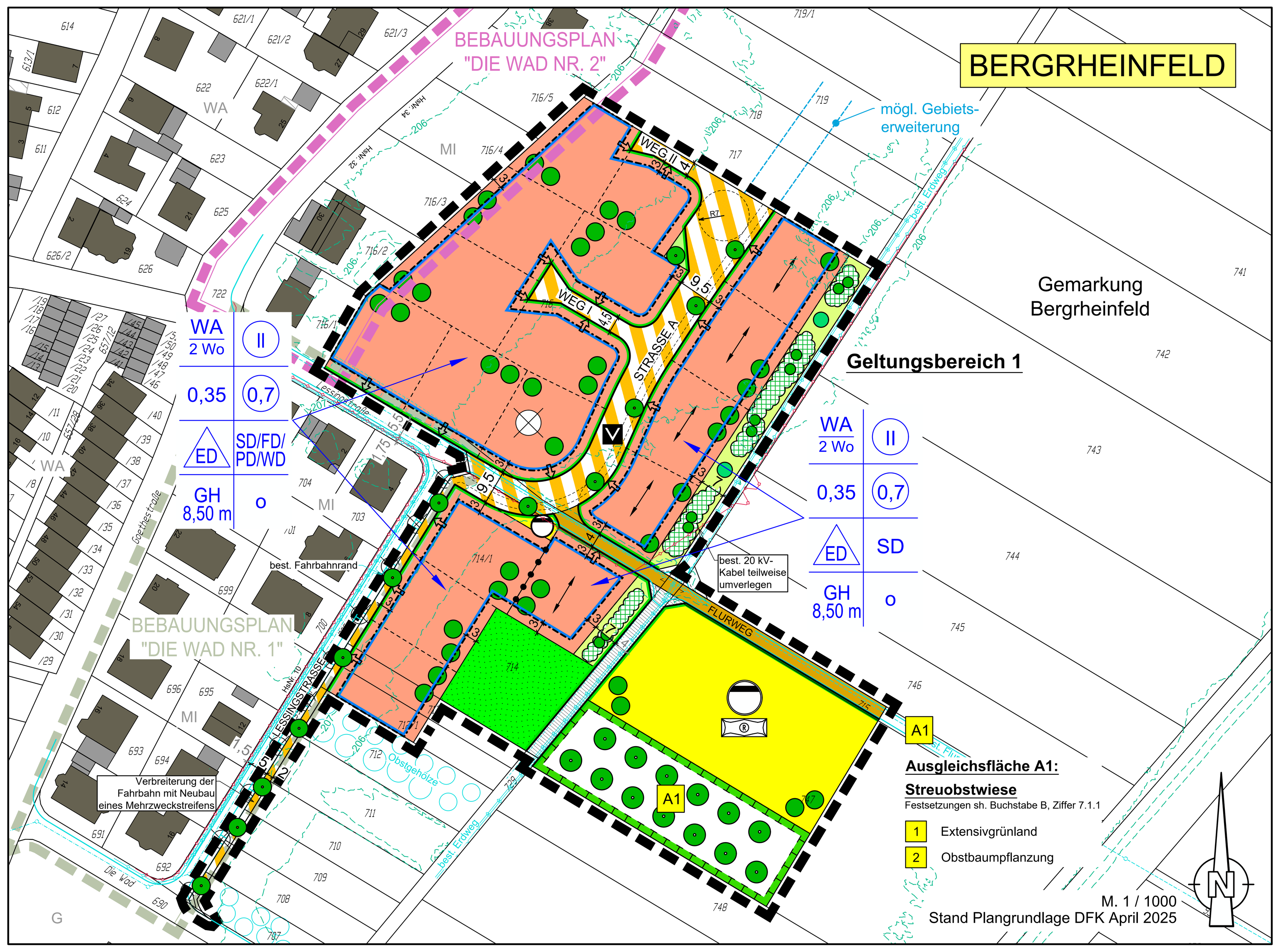
Heister 12%

Hochstamm

Sträucher, Mindestqualität verpflanzte Sträucher, o.B., Höhe 60-100 cm

Cs	3 Cornus sanguinea	-	Hartriegel	10%
Ca	4 Corylus avellana	-	Haselnuss	10%
Cm	2 Crataegus monogyna	-	eingriffeliger Weißdorn	7%
Co	2 Crataegus oxyacantha	-	zweigriffeliger Weißdorn	7%
Ee	3 Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	10%
Lx	2 Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	7%
Ps	5 Prunus spinosa	-	Schlehe	15%
Rc	3 Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn	7%
Rf	1 Rhamnus frangula	-	Faulbaum	3%
Rc	1 Rosa canina	-	Hundsrose	3%
Sr	1 Sambucus racemosa	-	Traubenholunder	3%
Vl	1 Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball	3%
				85%

Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich vom ....

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 11.025 m²

1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind (die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 (0,7) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,35 — Grundflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 (II) — zweigeschossige Bauweise, zwingend

2.4 z.B. GH 8,50 m — max. Gebäudehöhe in m ab OK. Fertigfußboden

Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,20 m über Ok. Straßenrand der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (= Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugshöhe an der Verkehrsfläche ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt.
Sofern sich die natürliche Geländeoberfläche unterhalb der Höhe der zugeordneten Verkehrsfläche befindet, kann diese durch Auffüllung auf max. 0,20 m über Hinterkante Verkehrsfläche angehoben werden.

2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit z.B. Flach-, Pult- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höheneinstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich talseitig kein drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.

2.4.2 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

2.4.3 ⇨ Markierung der Bezugshöhe an der Verkehrsfläche für Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 ED — Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig

3.3 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 8.690 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.970 m²

4.2 Sonstige Verkehrsflächen - Anwandweg
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 435 m²

4.3 bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Anwandweg)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 250 m²

4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Entsorgungsflächen Schmutz- und Regenwasser
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.610 m²

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 895 m²

6.2 Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 40 m²

6.3 Öffentliche Grünfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 890 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich, wird die folgende Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Sie ist für die Dauer des Eingriffs vorzuhalten.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen zum Ausgleich, werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes „Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl. Nrn. 690, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 712/1, 713, 714, 714/1, 715, 716, 729, 747, alle Gemarkung Bergrheinfeld.

- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 1.740 m²

7.1.1 A1 — Ausgleichsfläche A1: ca. 1.740 m²
(Teilfläche Fl.Nr. 747, Gemarkung Bergrheinfeld)

Entwicklungsziele
1. Anlage von artenreichem Extensivgrünland anstelle von Ackerland
2. Pflanzung von Wildobstbäumen als landschaftstypisches Element

Maßnahmen

1. Anlage von Extensivgrünland:
   - Ansaat der gesamten Maßnahmenfläche mit der Regionalsaatgutmischung UG 11, Grundmischung, von Saaten-Zeller (oder gleichwertig); Umbruch und breitflächige Ansaat durch Ablage auf feinkrümeligem Saatbett, anschließend Walzen der Saatfläche, Saatstärke 3-5 g/m², Saatzeitpunkt April bis Ende Mai, Pflege durch 2malige Mahd/Jahr mit Belassen von wechselnden Altgrasstreifen über die Winterperiode auf ca. 20 % der Fläche

2. Baumpflanzung:
   - Anpflanzung von insgesamt 13 hochstämmigen, standortheimischen Wildobstbäumen (Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Walnuss, Speierling, Mispel) in Reihe und Zeile; mit etwaiger Standortbindung gem. Plandarstellung, Pflanzabstand untereinander mindestens 10,00 m, Mindestqualität: 2x verpflanzt, StU 8-10 cm.
   - Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Auslichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert wertgleich zu ersetzen.
   - Die Baumpflanzungen sind einzeln durch Drahthosen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen.

Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche wird zur Biotopergänzung 1 Ansitzstange für Greifvögel aufgestellt.

7.2 Vollzugsfrist der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes umzusetzen.

7.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.html) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einem Lageplan M. 1:1000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Aussenstelle Nordbayern, Ref. K7, Schloß Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Öffentliches Pflanzgebot für Straßenbäume, mit Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste Begründung (Anlage 1).
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 20-25 cm

8.2 Öffentliche Randeingrünung

8.2.1 geschlossene Heckenpflanzung mit Baumanteil, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, Pflanzung in Abschnitten, drei- bis vierreihig.
Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema.

Die Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen. Alle Hecken- bzw. Baumpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Abschnittsweises "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Formschnitte sind nicht zulässig.

8.2.2 Öffentliches Pflanzgebot für Ergänzungspflanzung durch Laubbäume II. Ordnung, ohne Standortbindung, Arten gemäß Pflanzschema; Ersatz bei Pflanzausfall.

8.2.3 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Randeingrünung sind wie folgt als Extensivwiese zu entwickeln.
- Ansaat Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume von Saaten-Zeller oder gleichwertig; Mahd einmal jährlich, jeweils im Zeitraum September/Oktober. Das Mahdgut ist jeweils abzufahren. Bei jeder Mahd soll auf der unbepflanzten, westlichen Teilfläche (vor dem Wald), aus ökologisch funktionalen Gründen ein jeweils wechselnder Teilabschnitt von ca. 20 % der Länge stehen gelassen werden.

8.3 Privates Pflanzgebot für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm
  Obsthochstamm, 2x verpflanzt, StU 8-10 cm

Bei Einzelhausbebauung sind je Grundstück 2 Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei Doppelhausbebauung ist je Grundstück 1 Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Baumarten zu verwenden (sh. Pflanzliste Begründung).

8.4 Freiflächengestaltung

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Straßengrünflächen sowie die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzusäen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. Als Straßenbegleitgrün ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.

Auf den öffentlichen und privaten Freiflächen sind Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Haupt- und Nebengebäude.

8.5 Gestaltung Regenrückhaltebecken

Das gesamte Grundstück ist naturnah durch Ansaat zu gestalten. Die Richtlinien für die Errichtung naturnaher Erdbecken sind zu beachten.
- Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 7.3, Feuchtlagen, Mahd 1 mal im Jahr, Mahdgut entfernen, keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen

8.6 Vollzugsfrist

Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

9. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

9.1 Konfliktvermeidende Artenschutzmaßnahmen

9.1.1 Rodung Einzelbäume

V1 - Im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) dürfen auch Bäume, die als Quartier dienen können ohne fledermauskundliche Begleitung gefällt werden (Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern).

V2 - Vor einer Fällung außerhalb der in V1 genannten Zeiträume müssen Bäume mit Quartierstrukturen durch Fledermauskundige auf aktuellen Besatz kontrolliert werden.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 19.860 m²

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10.3 Dachform und Dachgestaltung

10.3.1 SD/FD/PD/WD — Sattel-/ Flach-/ Pult- oder Walmdach
- Versetzte Pultdächer sind unzulässig.

10.3.2 SD — Satteldach

10.3.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist in Rot- und Grautönen auszuführen.

10.3.4 zwingend vorgegebene Hauptfirstrichtung
- Bei Grundstücken mit zwingend vorgegebener Hauptfirstrichtung, ist auf den Dachseiten die zur freien Landschaft gerichtet sind, die Errichtung von Dacheinschnitten und Gauben unzulässig.

10.3.5 Photovoltaik

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (bei geneigten Dachflächen mind. 1 Dachseite).

10.4 Abstandsflächen, Abstände

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

10.5 Garagen und Stellplätze

Es sind nur Flachdachgaragen zulässig.

Es ist ein Stauraum von min. 5,00 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

In Anwendung von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze/Garagen herzustellen. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergrheinfeld, in der jeweils gültigen Fassung.

10.5.1 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mindestens 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 9 m und die mittlere Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.

10.6 Nebenanlagen

Je Grundstück ist die Errichtung von max. 1 untergeordneten Nebengebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
Ausnahmsweise können an der rückwärtigen Grundstücksgrenze Nebengebäude bis zu einer Maximalgröße von 12 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

10.7 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen Fassadenfarben ist unzulässig. Es sind landschaftsbezogene Fassadenfarben wie z. B. weiß, grau, graublau, braun oder beige zu verwenden.

10.8 Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken

Die technische Planung erfolgt in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand

2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

3. 9,5 — Maßzahlen in m

4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze

5. Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)

6. best. Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)

7. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches

8. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 best. Entsorgungsleitung Schmutz- bzw. Regenwasser
(nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Gemeinde Bergrheinfeld)

8.2 best. Versorgungskabel Telekommunikation und Versorgungsleitung Gas
(nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone GmbH und Bayernwerk Netz GmbH)

8.3 best. Versorgungskabel Strom (20 kV-Kabel)
(nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen ÜZ Mainfranken eG)
- teilweise in Abstimmung mit Versorgungsträger umverlegen.

9. best. Transformatorenstation

10. schematische Darstellung geplanter Schmutz- bzw. Regenwasserkanal

11. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser muss in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden. Regenwasser muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei Anschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

12. Grundwasser

Ins Grundwasser einragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden oder Auftrieb zu sichern. Grundwasser darf in die öffentliche Entwässerungseinrichtung nicht eingeleitet werden. Keller von Einzelvorhaben sind wegen des starken Grundwasserdrangs und hohen Grundwasserspiegels bei Mainhochwässern, als wasserdichte Wannen auszubilden. Sollte zur Errichtung der Gebäude eine Bauwasserführung notwendig sein, so ist vor der Umsetzung der Maßnahme eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den erforderlichen Unterlagen beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

13. Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Sofern die Grundwassersituation dies zulässt, wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.
Die Mindestgröße der Zisterne sollte 9 m³ je Grundstück betragen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

14. Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist wegen der Gefahr von Dolinen (Erdfällen) und Subrosionssenken, die Ergreifung besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen zu prüfen.

15. Begrünung Garagendächer

Es wird empfohlen, die Dachflächen der Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen und mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
In Kombination mit der Garagendachbegrünung sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

16. Mögliche Bebauung (schematisch)
- Hauptgebäude / Garage

17. (1)....(17) — Grundstücksnummerierung

18. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Die Wad Nr. 1", in der Fassung seiner letzten Änderung

19. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Die Wad Nr. 2", in der Fassung seiner letzten Änderung

20. Altlasten

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Schweinfurt oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

21. Bodendenkmalschutz

Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.

22. Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln).

Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:
1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Puplikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr: lfw_was_00157)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

23. Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Es wird den künftigen Eigentümern der WA-Grundstücke, deren Baugrenzen bis an die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 712 und 717 festgesetzt sind empfohlen, privatrechtliche Regelungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken zu treffen.

24. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt ein Beurteilung durchgeführt werden: http://lwpapp.webyte.de/

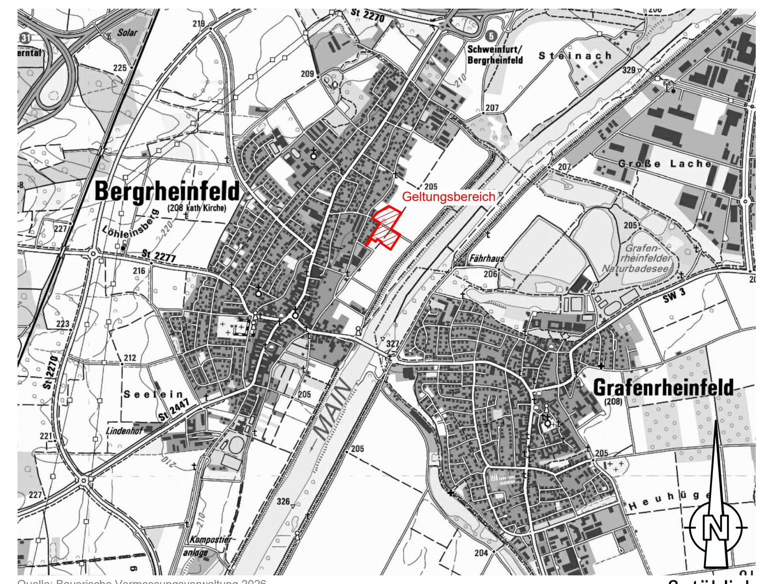
D. Anmerkungen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros Grüne-Akzente, Haßfurt, (Stand 17.03.2026) ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich der Gemeinde Bergrheinfeld.

E. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Die Wad 3" mit jeweils 1. Änderung der Bebauungspläne "Die Wad 1" und "Die Wad 2" für Teilbereiche, Stand 17.03.2026, Grüne-Akzente, Landschaftsplanung, Hohe-Wart-Straße 16, 97437 Haßfurt

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026
BayernAtlas (Kartenviewer des Freistaates Bayern)

unmaßstäblich

BERGRHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN
"DIE WAD NR. 3"
MIT JEWEILS 1. ÄNDERUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE "DIE WAD NR. 1" UND "DIE WAD NR. 2" FÜR EINEN TEILBEREICH
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
BERGRHEINFELD

GEMEINDE BERGRHEINFELD, GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD
LANDKREIS SCHWEINFURT
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Bergrheinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom ....bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten. Die Unterlagen wurden in der Gemeindeverwaltung, Zimmer ......, Anschrift: ...., während folgender Zeiten .... bereitgestellt.
6. Die Gemeinde Bergrheinfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Bergrheinfeld, den ....

   ....
   Ulrich Werner (1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Bergrheinfeld, den ....

   ....
   Ulrich Werner (1. Bürgermeister) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Die Wad Nr. 3" mit jeweils 1. Änderungen der Bebauungspläne "Die Wad Nr. 1" und "Die Wad Nr. 2" für einen Teilbereich, wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Bergrheinfeld, den ....

   ....
   Ulrich Werner (1. Bürgermeister) (Siegel)

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

....

• Bautechnik - Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen

Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 24.03.2026

M. 1 / 1000