



GEMEINDE MARGETSHÖCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „BIRKÄCKER“

ENTWURF

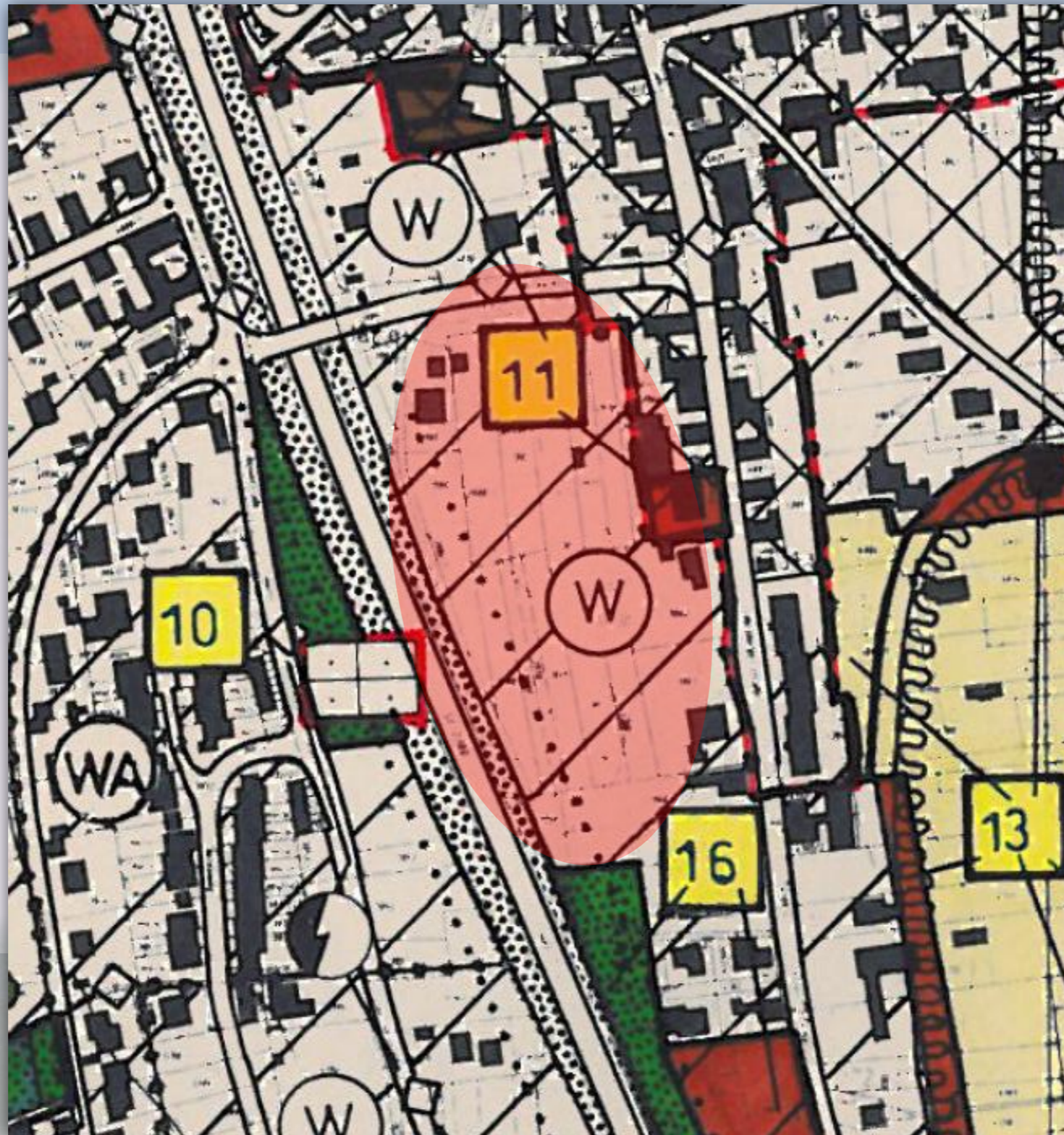
GEMEINDERATSITZUNG

13. OKTOBER 2015

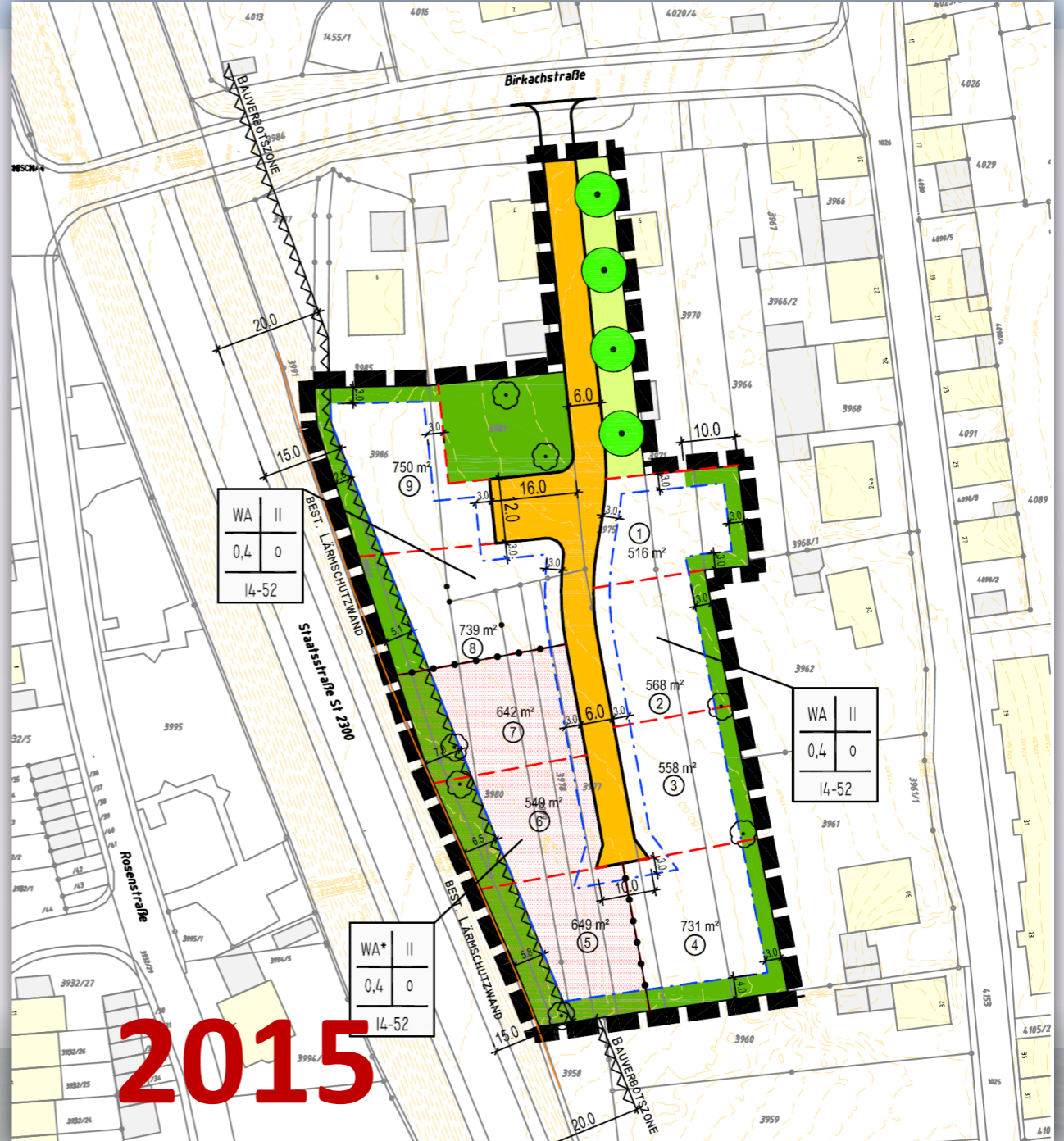
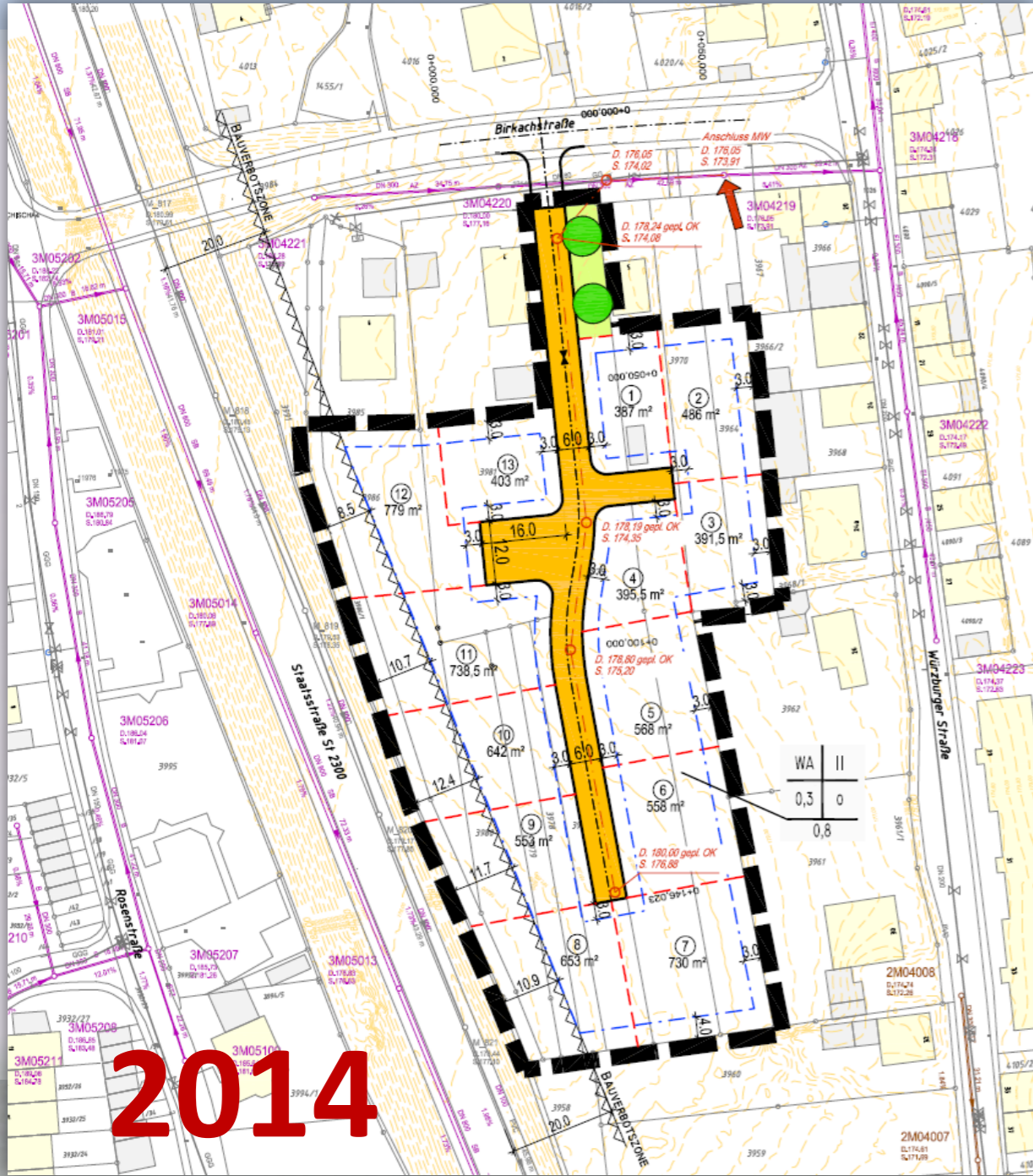
SACHSTAND:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - Bebauungsplan der Innenentwicklung
 - Vereinfachtes Verfahren gemäß §13a BauGB
- Anpassung des Geltungsbereiches mit Optimierung der Erschließung
- Umlegungsverfahren
- Bebauungsplan mit Festsetzungen
- Ausblick

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



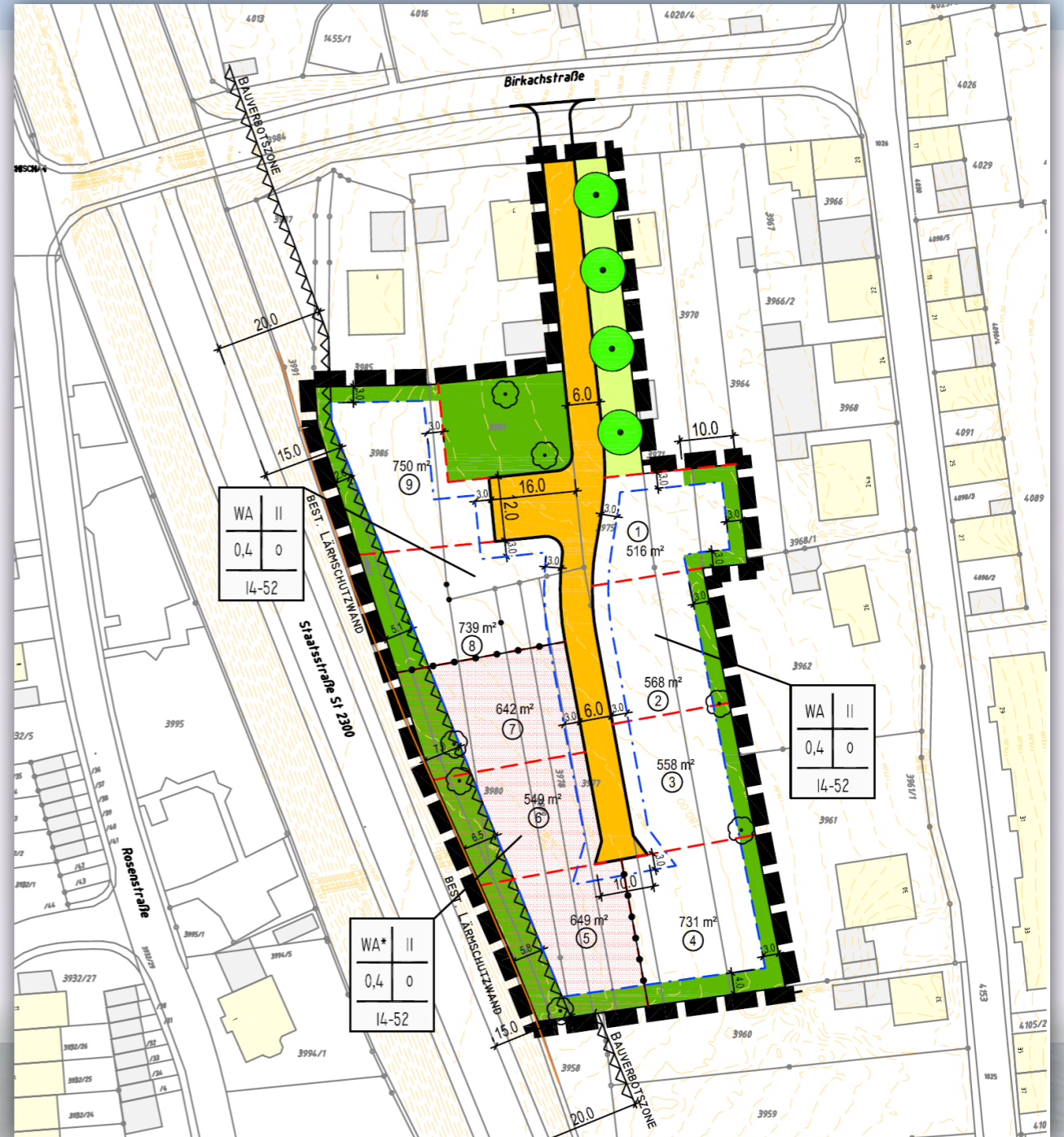
FORTSCHRIBUNG DER PLANUNG



UMLEGUNGSVERFAHREN

EIGENTÜMER:

- GEMEINDE: 1, 5, 6, 9
- PRIVAT: 2, 3, 4, 7, 8



BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzelchen

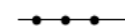
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
3. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Immissionsschutz
4. Grenze unterschiedlicher Nutzung
5. Öffentliche Verkehrsfläche
6. offene Bauweise
7. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
8. Baugrenzen
9. Bauverbotszone
10. Anzahl der Vollgeschosse
11. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauG



WA



WA*



o

0,4



II



Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 NauGB mit Pflanzpflichten

private gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 NauGB mit Pflanzpflichten

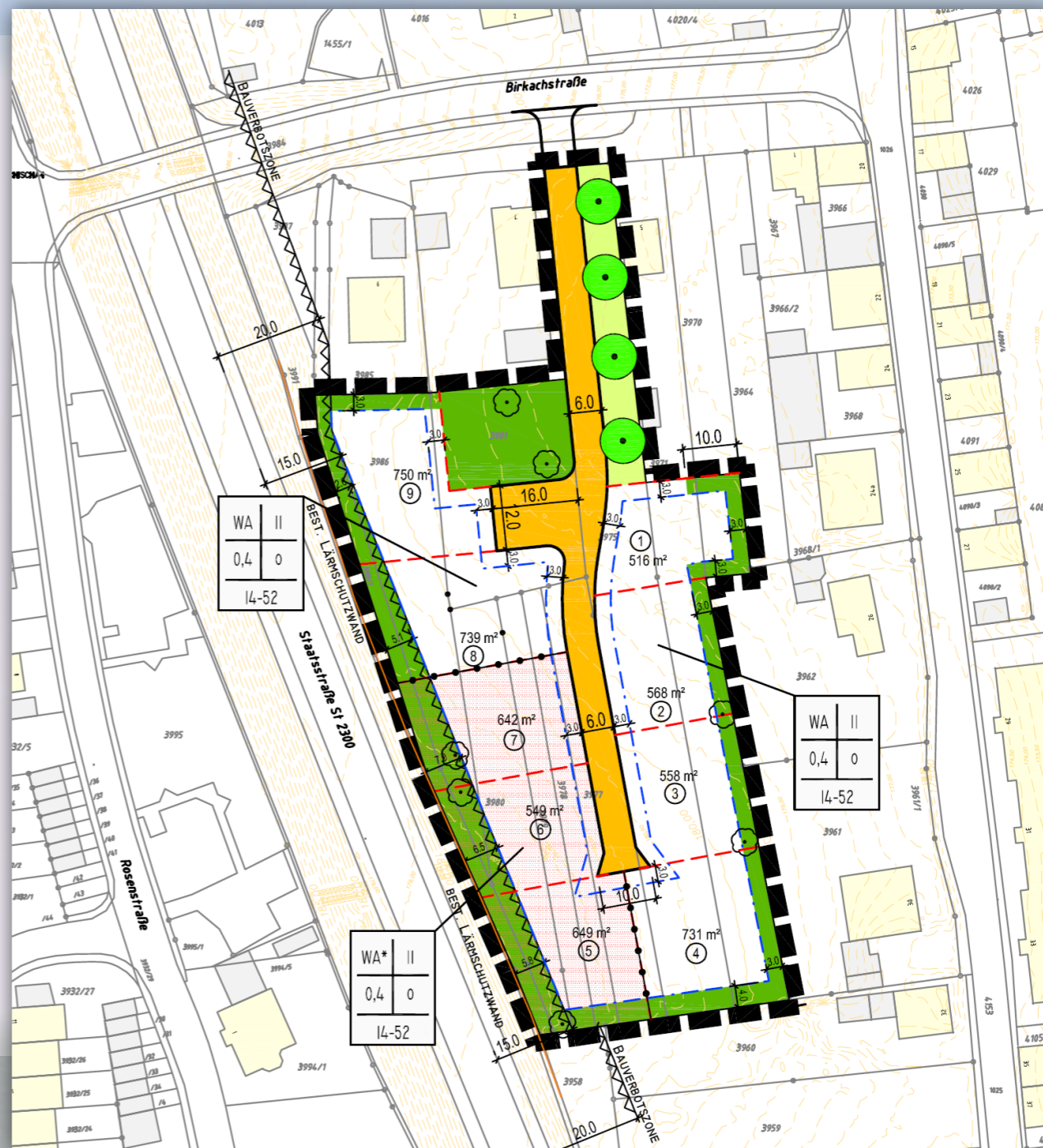
12. Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten) Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12.

Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:

Erhaltung bestehender Obstbäume

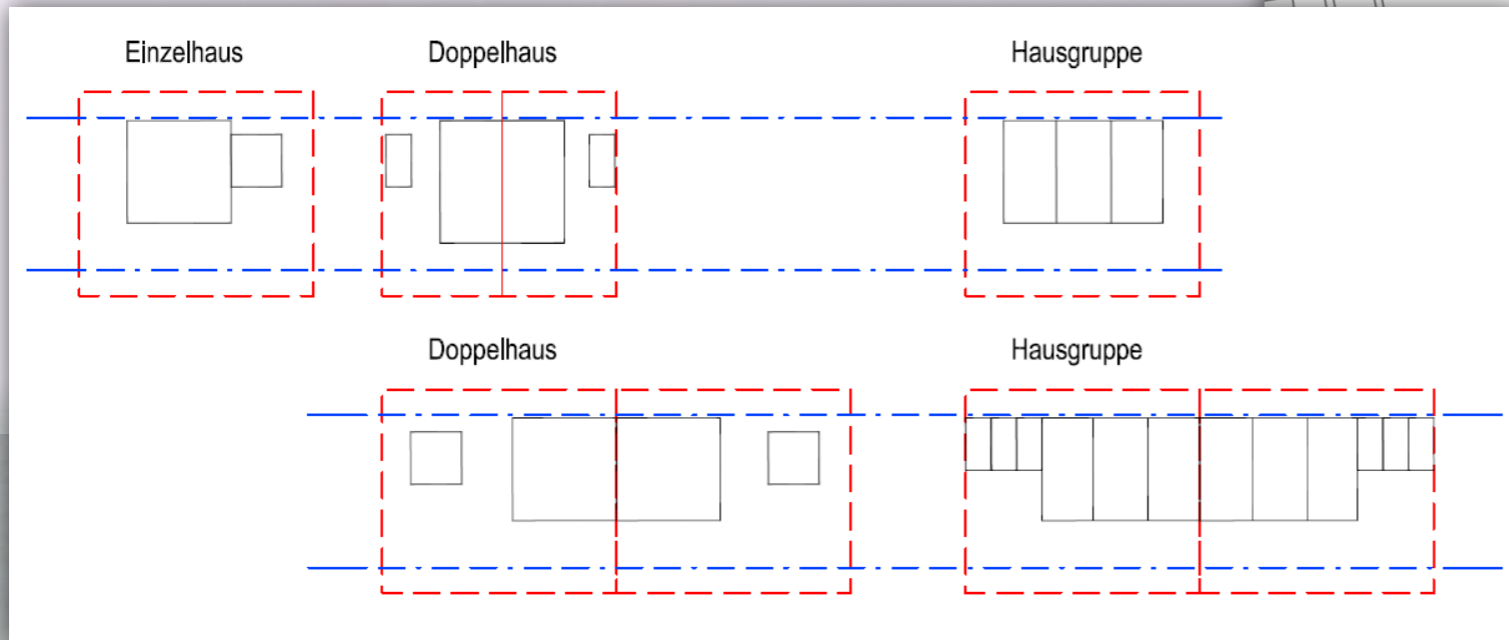
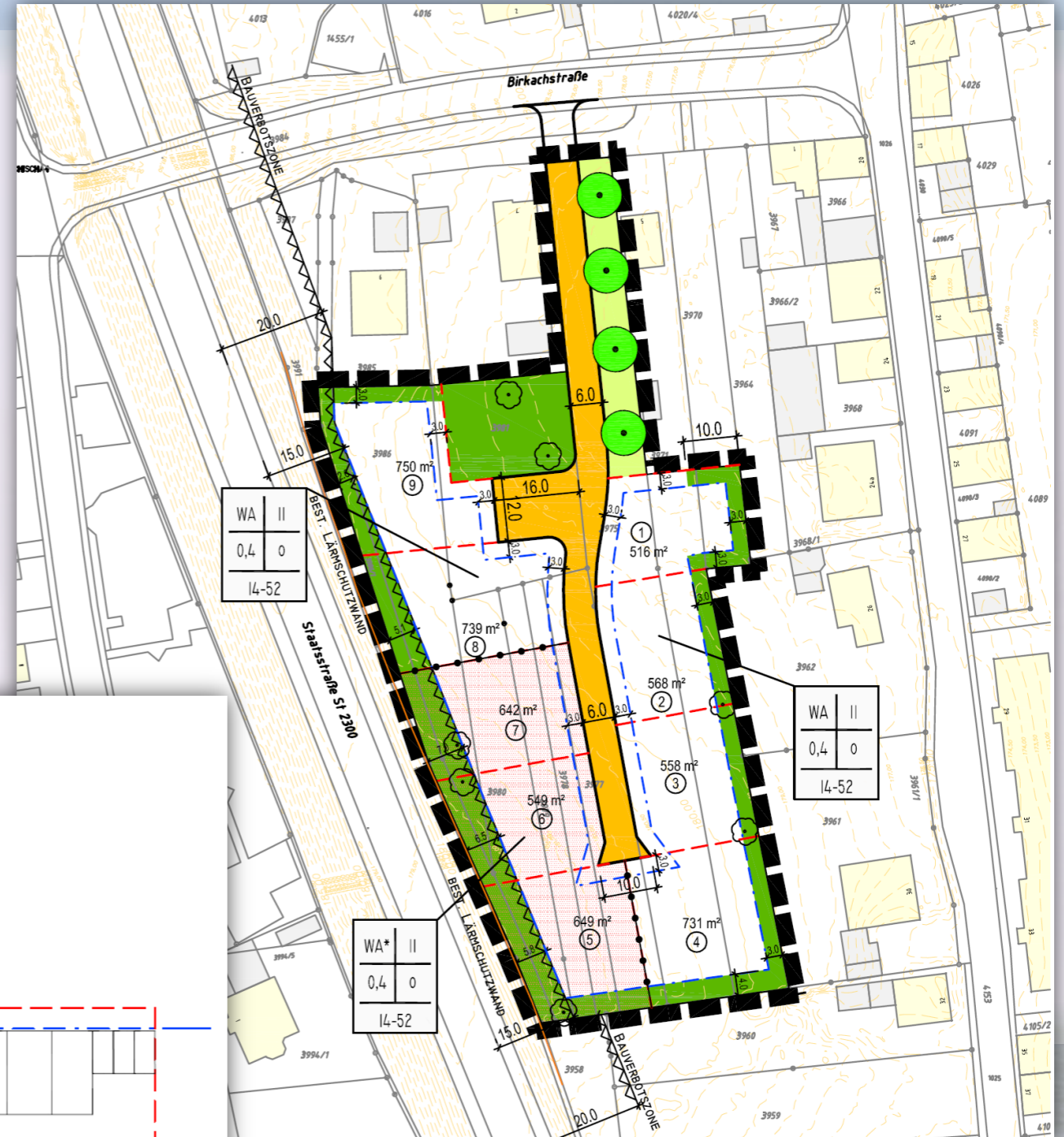
Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.



BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

B) durch Text

1. Doppelhausbebauung zulässig ab einer Grundstücke größer 600 m²
1. Bebauung, HöhenEinstellung
- 2.1 Die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner mehr als 1,5 m betragen. Auffüllungen sind bis zu 0,5 m zulässig.
- 2.2 Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - bei E+D: Wandhöhe max. 4,0 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 6,5 m
 - bei E+1: Wandhöhe max. 6,5 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 4,0 m
 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
 - Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.
- 2.4 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.



BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

B) durch Text

1. Doppelhausbebauung zulässig ab einer Grundstücke größer 600 m²

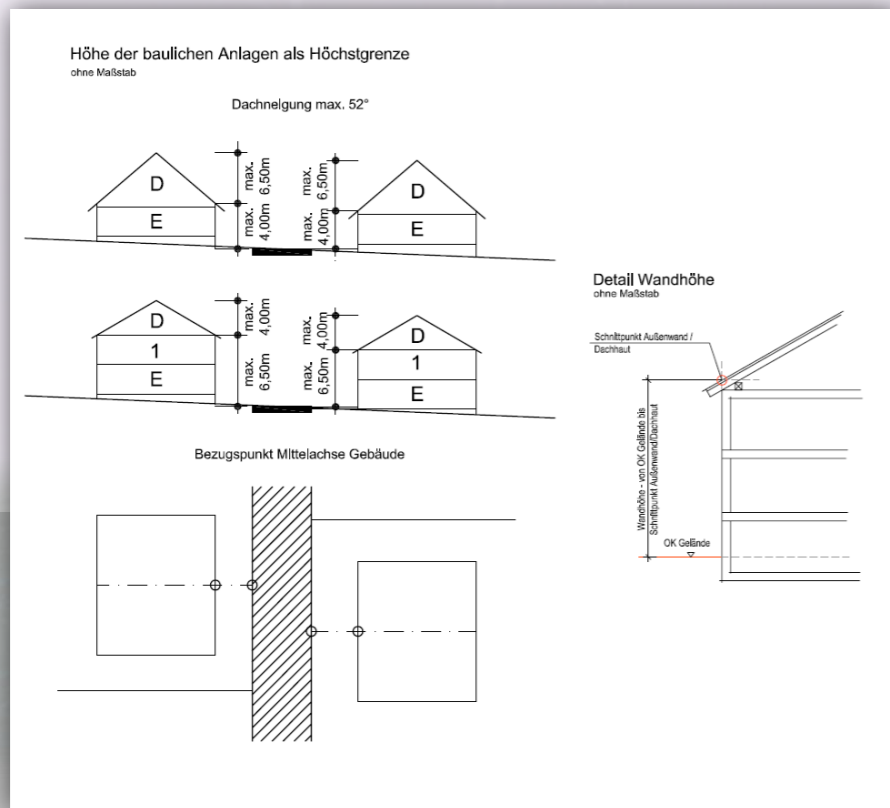
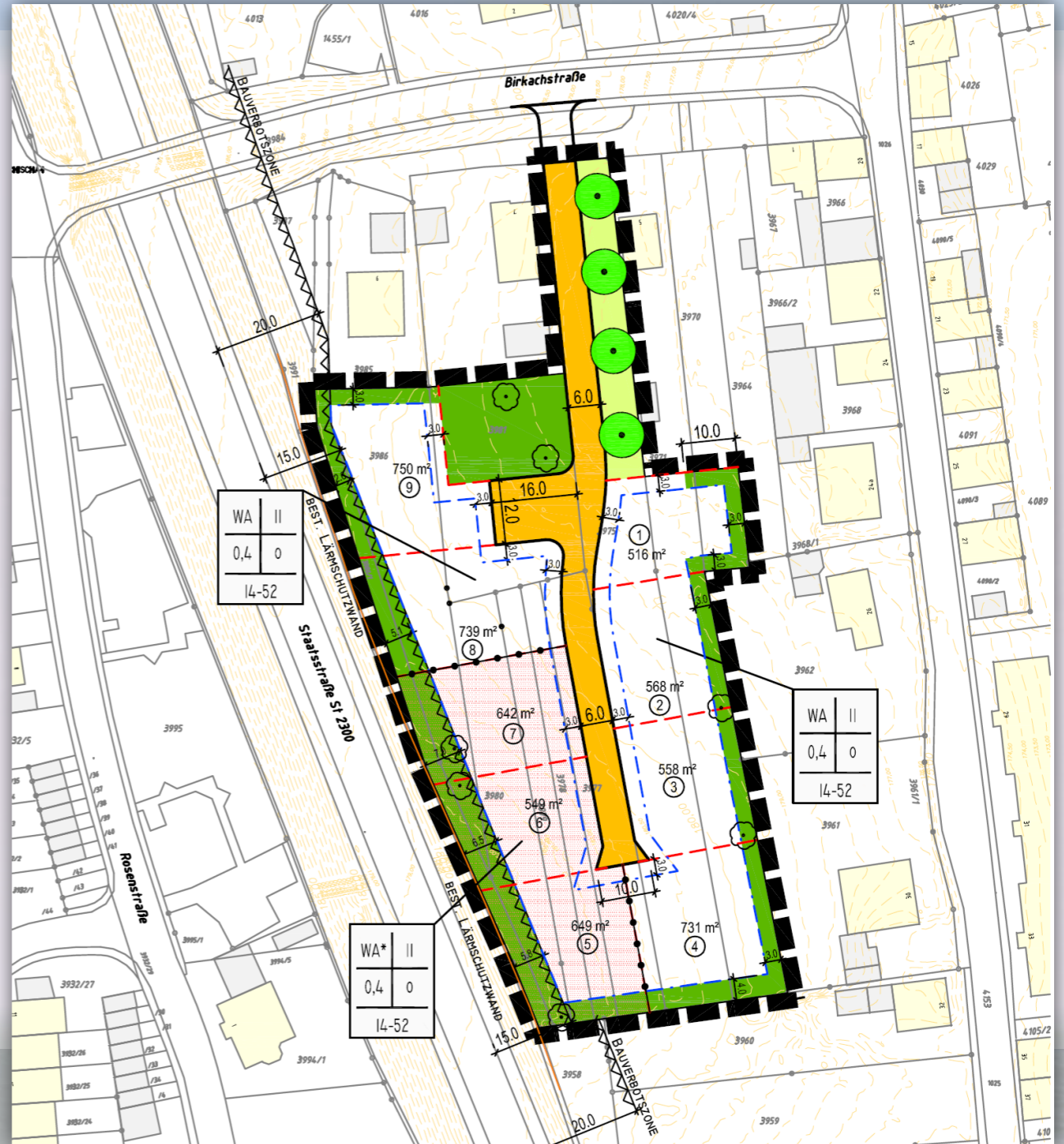
1. Bebauung, HöhenEinstellung

2.1 Die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner mehr als 1,5 m betragen. Auffüllungen sind bis zu 0,5 m zulässig.

2.2 Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - bei E+D: Wandhöhe max. 4,0 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 6,5 m
 - bei E+1: Wandhöhe max. 6,5 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 4,0 m
 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
 - Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

2.4 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.



BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

3. Dachgestaltung

3.1 Dachneigung

14° - 52°

3.2 Dachform

Zugelassen sind Satteldächer und gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Atrium-Haus).

3.3 Dacheindeckung

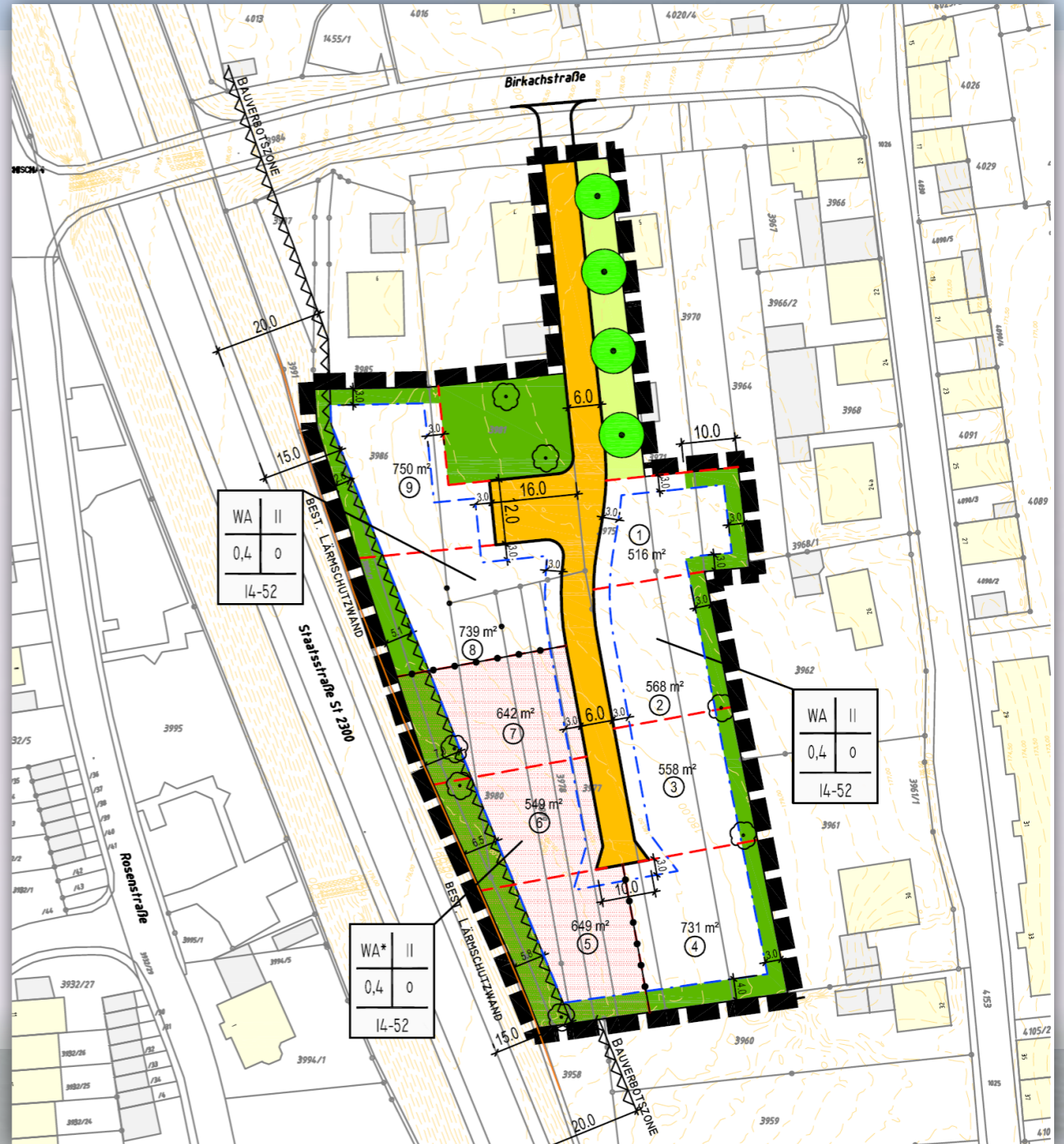
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.

3.4 Alle Dächer müssen mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Zulässig sind auch die Farben: grau und anthrazit

4. Dachaufbauten

4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 1,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 30 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

4.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite betragen.



Beispiel 1:
gegenläufiges Pultdach asymmetrisch,
zwei gegenüberliegende Dachflächen

Beispiel 2:
gegenläufiges Pultdach asymmetrisch,
mehr gegenüberliegende Dachflächen

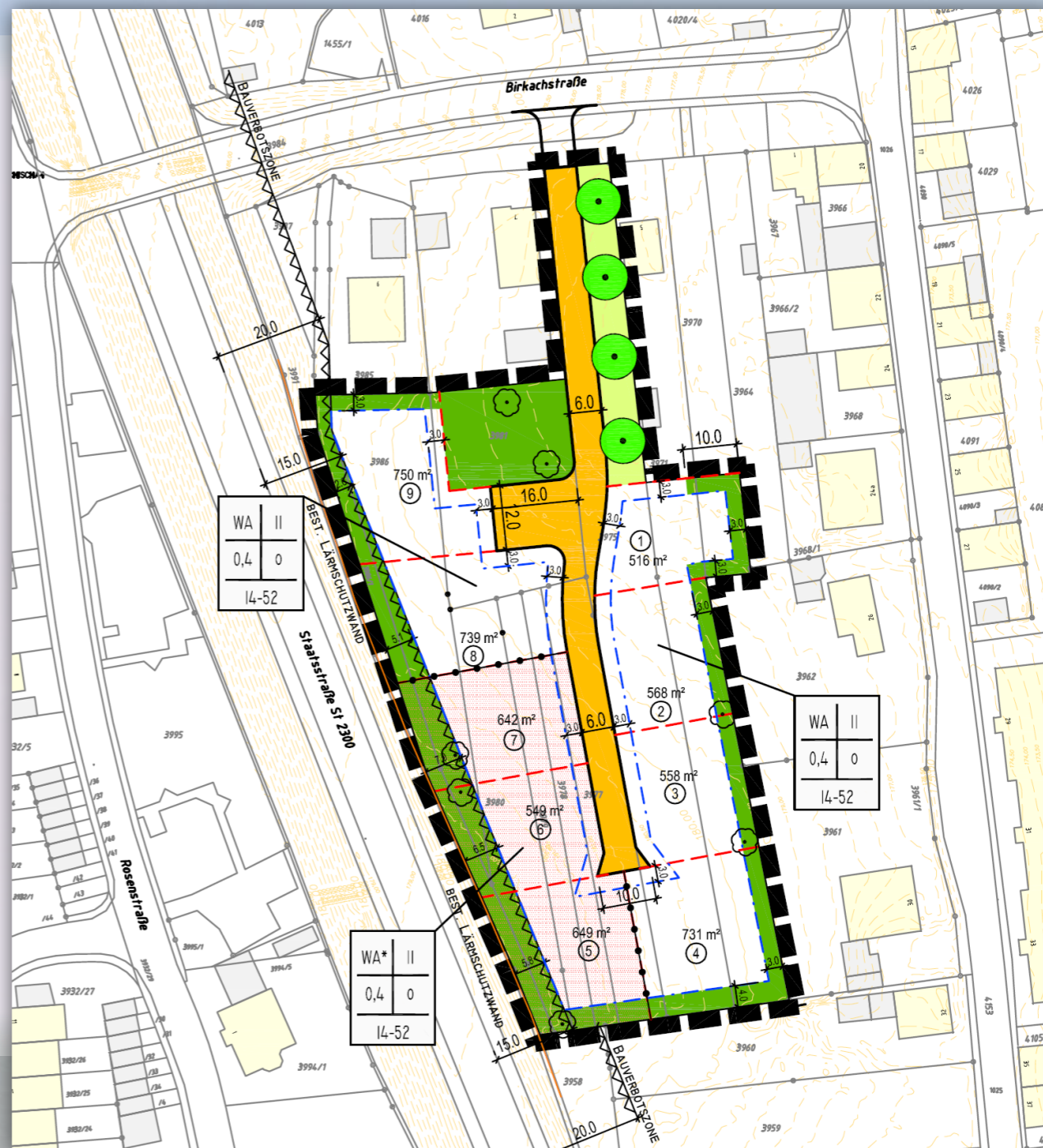
BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3.
Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- 5.2 Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
- 5.3 Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 5.4 Vor den Garagen ist auf dem Grundstück grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder ähnlichem abgegrenzt werden.

6. Fassadengestaltung

- 6.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.
- 6.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
- 6.3 Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben



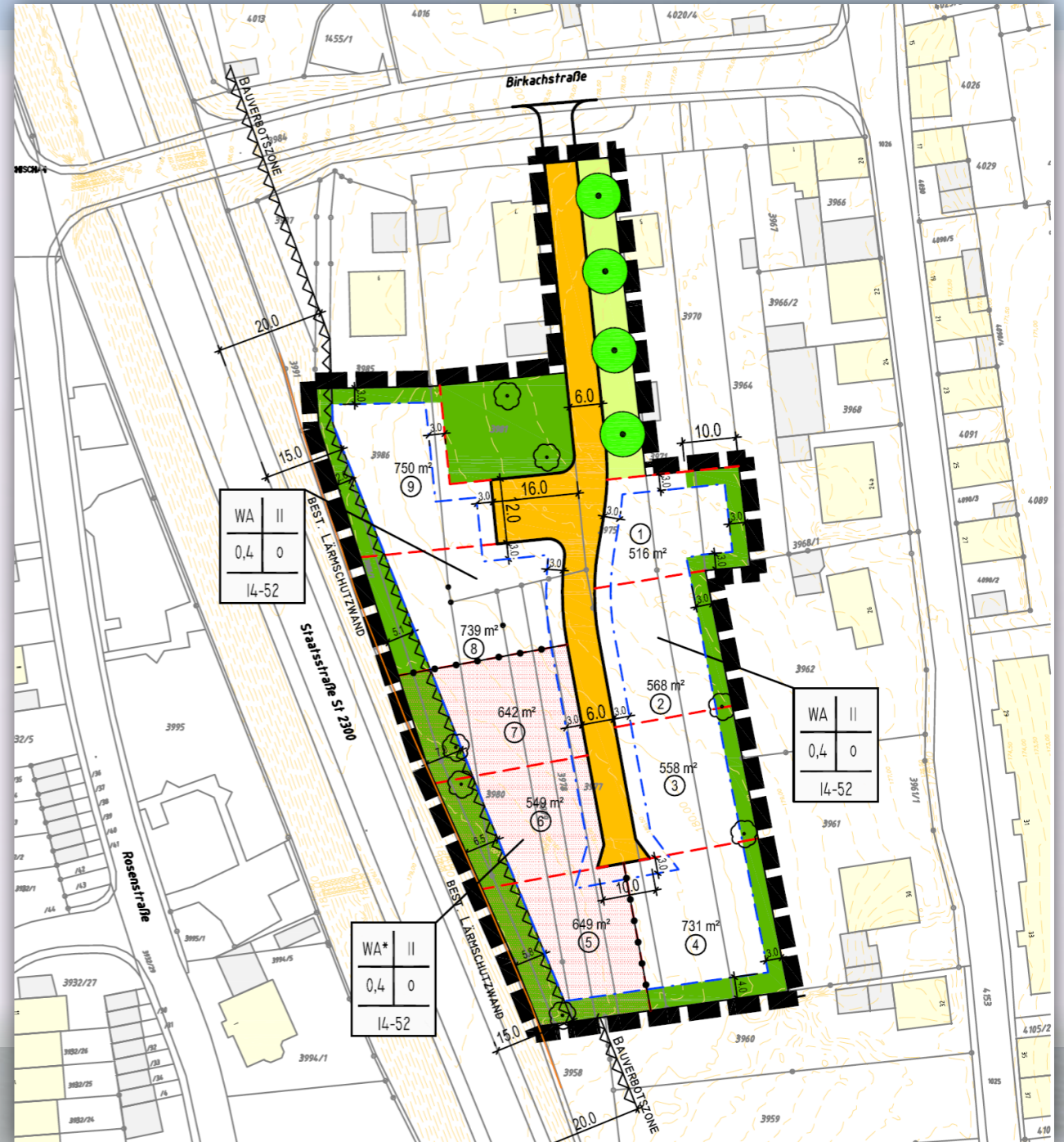
BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

7. Einfriedungen

- 7.1 An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- 7.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Verwendung von folgenden Materialien: Holz, Beton, Naturstein. Schmiedeisen mit einer max. Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,20 m zulässig. Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muss jedoch hinterpflanzt werden.

8. Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5

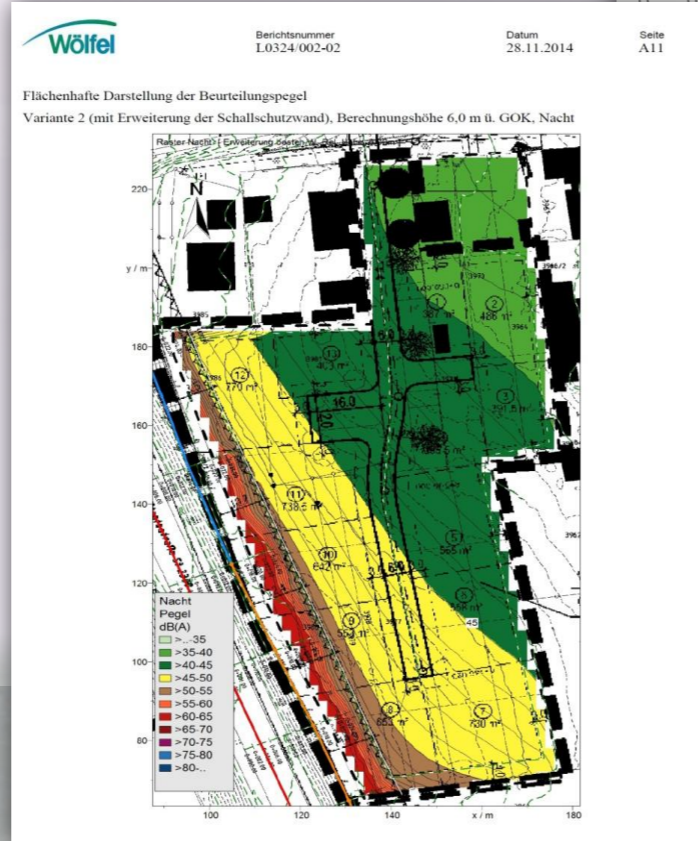
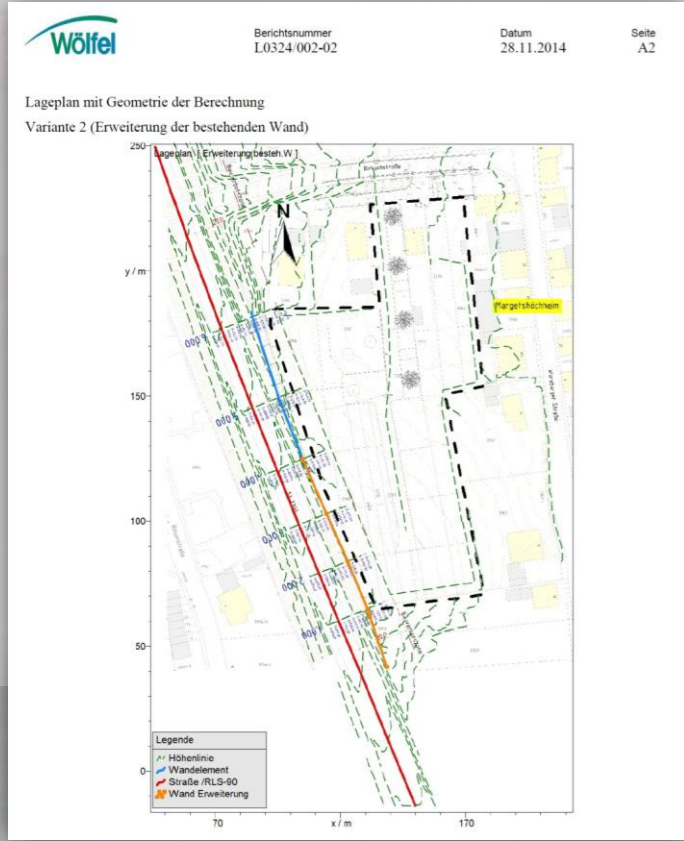
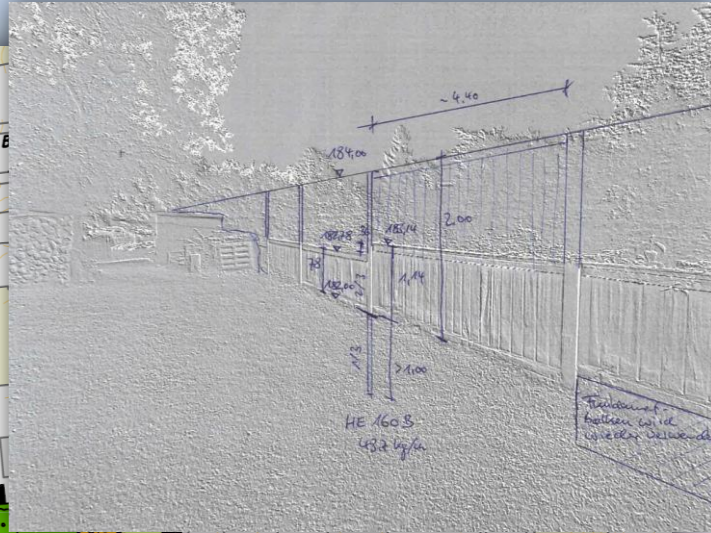


BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

9. Immissionsschutz WA*

In den Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen (WA*) sollten Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, durch eine geeignete Grundrissgestaltung mit Anordnung der Aufenthaltsräume vorzugsweise auf den lärmabgewandten Gebäudefassaden (östlich) vorgesehen werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen. Für Schlafräume in den Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts werden zusätzlich schallgedämmte Lüftungen empfohlen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster (max. Höhe: Geschoßdecke der betreffenden Wohnung, 0,2 m über der Fensteroberkante max. 6,0 m über Bezugspunkt).

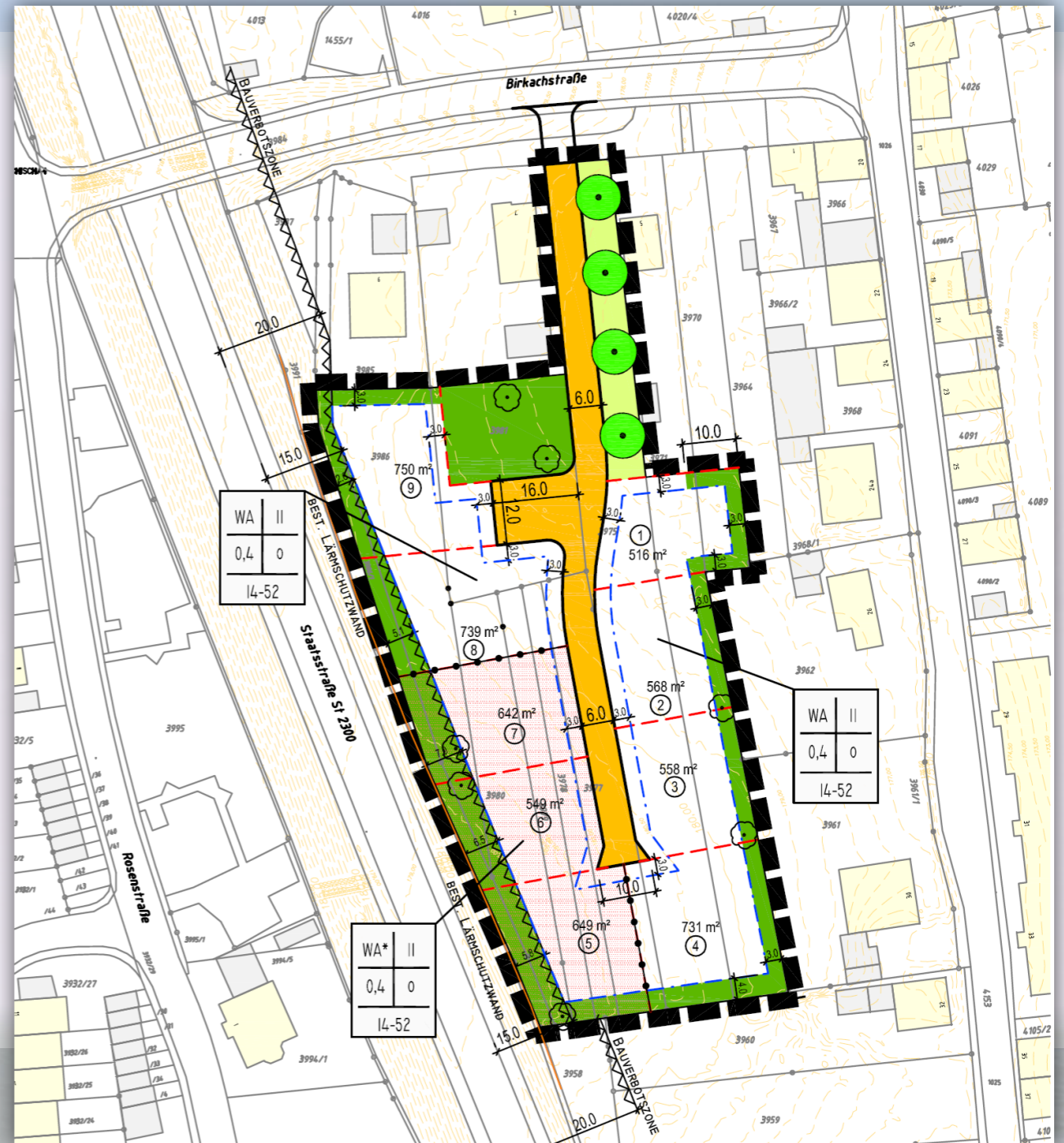


**BERECHNUNGSERGEBNIS:
ca. 2,0 m hohe Schallschutzwand über GOK**

BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

10. Abgrenzung von Verkehrsflächen
 - 10.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

11. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
 - 11.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld ohne Lücken und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.
 - 11.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Der Mindestabstand beträgt 50 cm.



BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNGEN

12. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung

12.1 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgärten sind zulässig.

12.2 In der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Gartenhäuschen und -lauben (max 1 Stück pro Grundstück). Terrassenflächen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit einer Tiefe von max. 1,5 m zulässig.

12.3 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf **privaten Grünflächen** folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe); der Erhalt eines bestehenden Obstbaumes auf dem Grundstück ist entsprechend anzurechnen.

12.4 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf **öffentlichen Grünflächen** folgende Pflanzbindung festgesetzt:

- Pflanzung von 4 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten) Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12

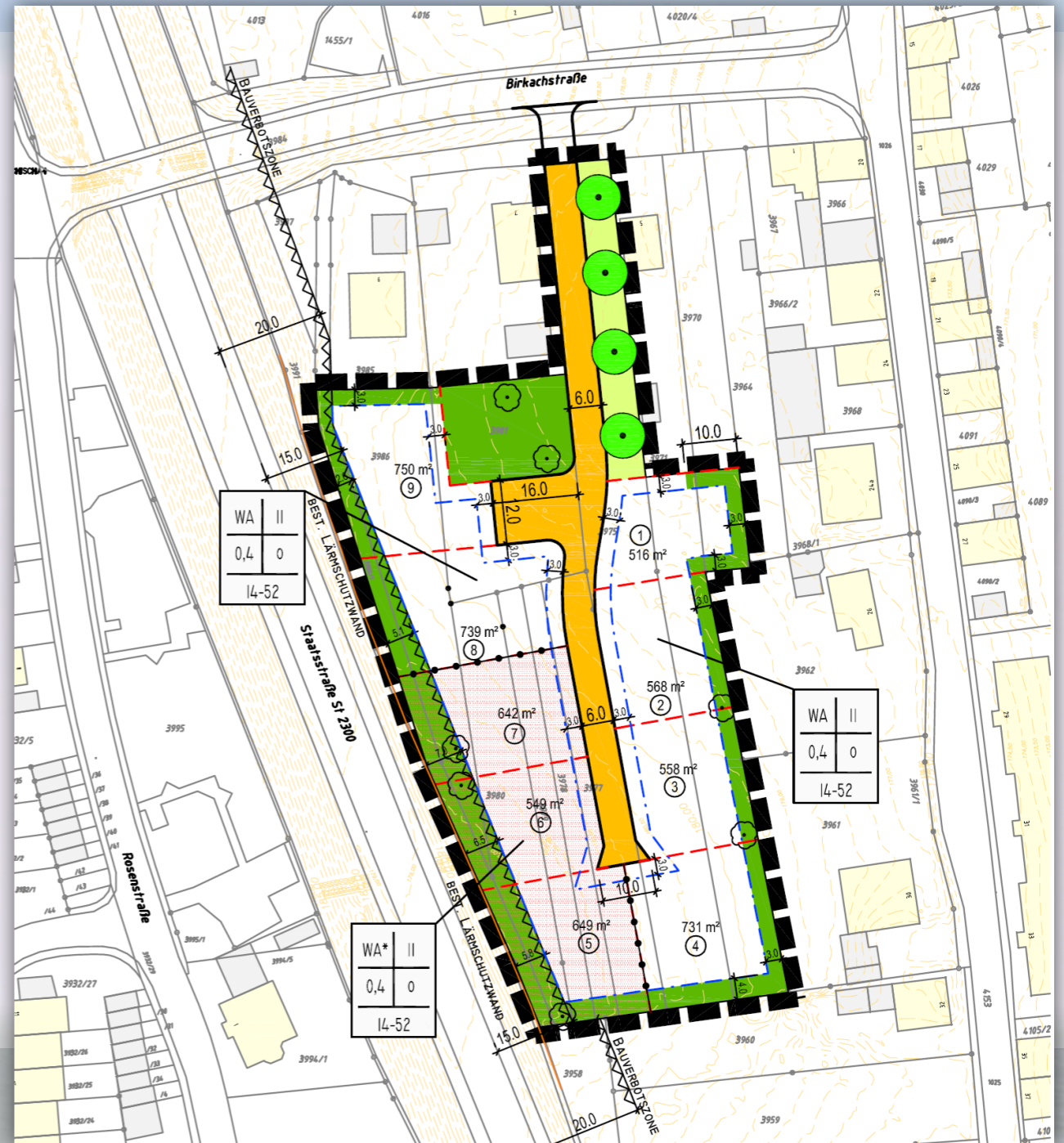
- Extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.).

Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.

Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

12.5 Vollzugsfristen für sonstige Anpflanzungen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

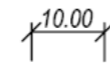
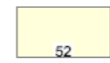


BEBAUUNGSPLAN - HINWEISE

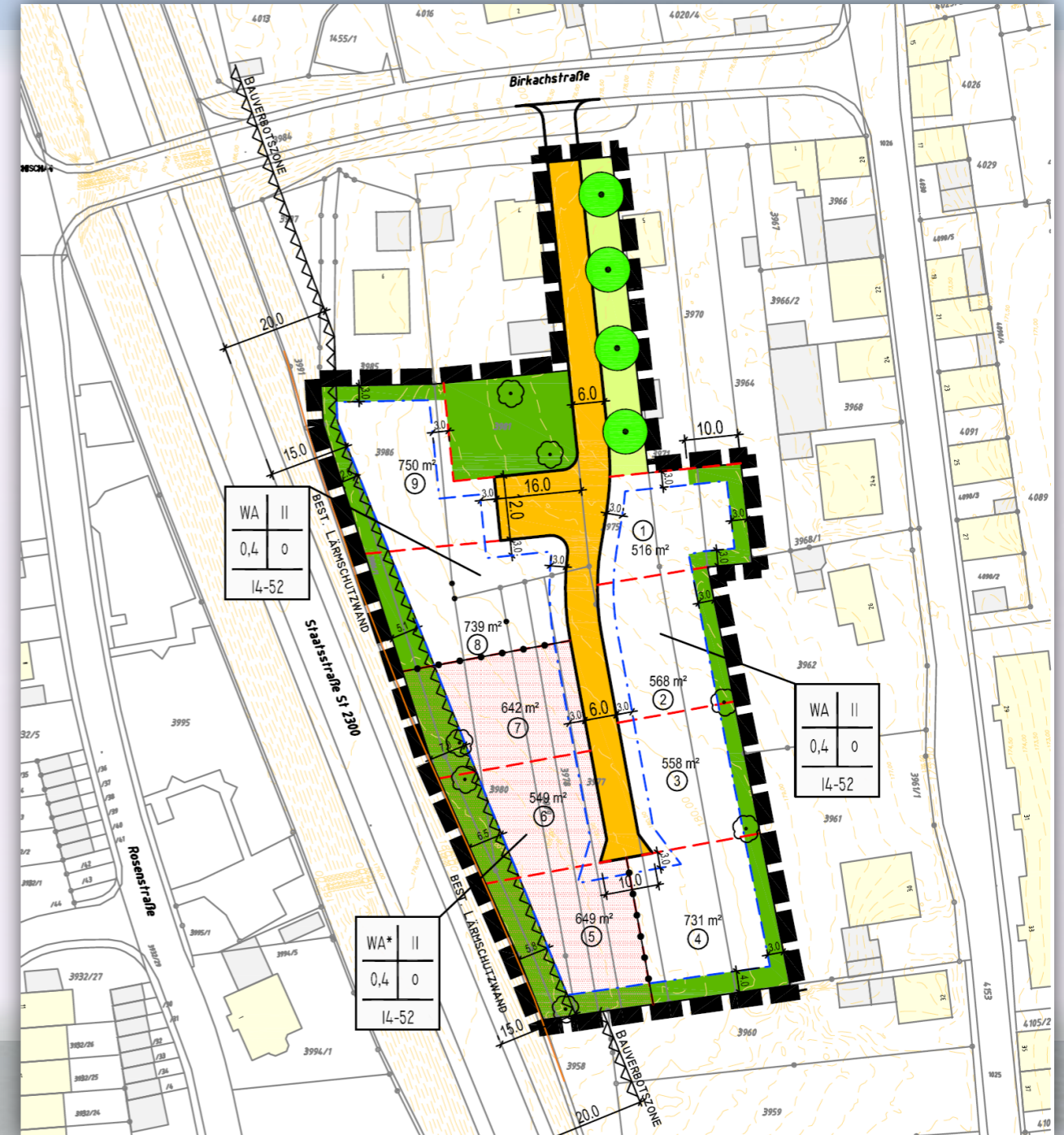
HINWEISE DURCH TEXT

1. Füllschema der Nutzungsschablone
 A) Baugebietstypus
 B) Zahl der Vollgeschosse
 C) Grundflächenzahl (GRZ)
 D) Bauweise
 E) Dachneigung
2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter
7. Höhenschichtlinie (1m-Raster)
8. Flurstücksnummer
12. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.
 Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

A	B
C	D
E	

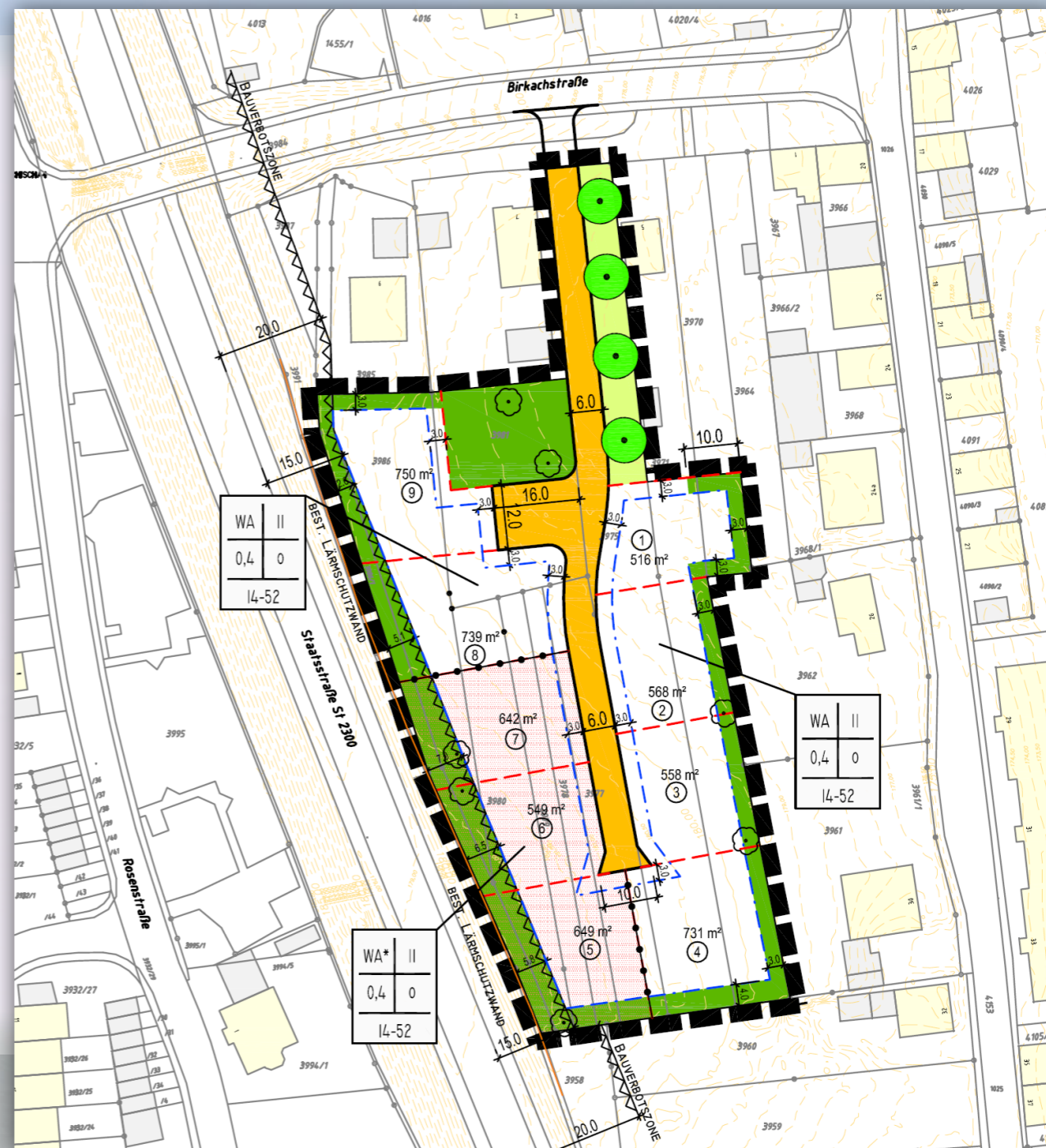


3657



BEBAUUNGSPLAN - HINWEISE

13. Die Gebäude sind bis spätestens 2,0 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
14. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
15. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
16. Versickerungsfördernde Maßnahmen:
 - 16.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindl. Entwässerungssatzung.
 - 16.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
17. Es sind keine Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) zulässig.
18. Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
19. Oberboden
Anfallender, nicht auf den Grundstücken benötigter Oberboden kann, vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.



BEBAUUNGSPLAN - VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in der Sitzung vom 13.10.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Margetshöchheim, den

.....
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkäcker" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Das beschleunigte Verfahren wurde angewandt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Margetshöchheim, den

.....
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Der Planentwurf vom 13.10.2015 in der Fassung vom 13.10.2015 mit Begründung hat vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Margetshöchheim, den

.....
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Die Gemeinde Margetshöchheim hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan vom, in der Fassung vom, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Margetshöchheim, den

.....
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Margetshöchheim, den

.....
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

AUSBLICK:

- Auslegung - Vereinfachtes Verfahren gemäß §13a BauGB (Bekanntgabe ortsüblich)
 - Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Abwägung der Stellungnahmen
- Gemeinderatsitzung mit Beschluss als Satzung gem. § 10 BauGB
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- Erschließungsplanung, Ausführungsplanung
- Ausschreibung . . .

ARZ INGENIEURE

GMBH & CO. KG