

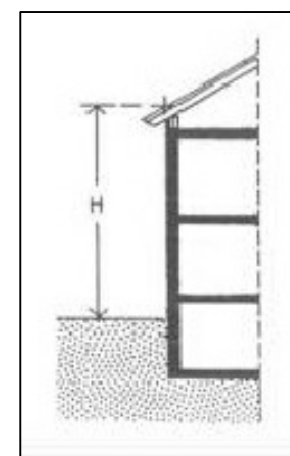
Margetshöchheim

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

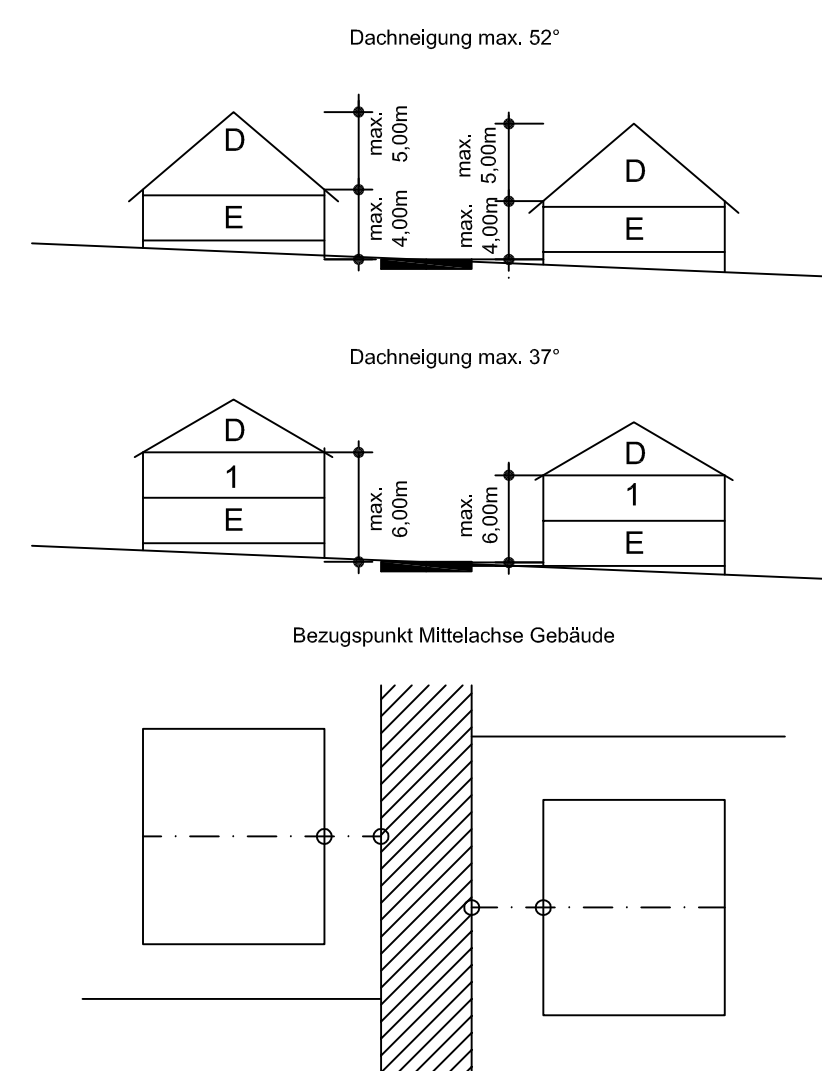
A) durch Planzeichen

- | | |
|--|-----|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | WA |
| 2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO | WA |
| 3. Öffentliche Grünfläche | 0 |
| 4. Öffentliche Verkehrsfläche | 0,3 |
| 5. offene Bauweise | 0,8 |
| 6. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,3 | II |
| 7. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8 | II |
| 8. Baugrenzen | II |
| 9. zwei Vollgeschosse | II |
| 10. Bauverbotszone | II |

Detail Wandhöhe
ohne Maßstab



Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
ohne Maßstab



B) durch Text

- Die Mindestgröße der Grundstücke 350m²
- Bebauung, Höheneinstellung
 - Im Bereich des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig.
 - Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,5 m unterschreiten.
 - Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. 2 WE. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - Wandhöhe bei E+D max. 4,0m über Bezugspunkt
 - Wandhöhe bei E+1 max. 6,0m über Bezugspunkt
 - Maximal zulässige Firsthöhe 5,0m über zulässiger Wandhöhe
 - 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.
- Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
- Dachgestaltung
 - Dachneigung

Hauptgebäude E+D	14° - 52°
Hauptgebäude E+1	14° - 37°
 - Dachform

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

Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
 - Nicht zulässig sind folgende Dachfarben: blau, pink, grün

4. Dachgauben

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 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.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 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.
- Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
- Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 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

- Verblendungen der Fassade sind bis zu 35 % der jeweiligen Wandfläche zugelassen. Zulässige Materialien: Klinker, Holz, Natursteine oder Glas.
- Zugelassen sind vollflächige Holzverschalungen/-verkleidungen oder Holzhäuser.
- Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdfarben) zu streichen.

7. Einfriedungen

- 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.

- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Verwendung von folgenden Materialien: Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen 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

9. Abgrenzung von Verkehrsflächen

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

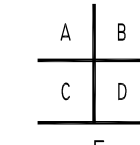
10. Photovoltaik / Sonnenkollektoren

- Die Module sind in einem rechteckigen Feld ohne Lücken und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen.

- Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.

Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - Baugebietstypus
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise
 - Geschossflächenzahl (GFZ)



- bestehende Bebauung (Wohngebäude)



- bestehende Bebauung (Nebengebäude)



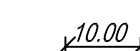
- bestehende Grundstücksgrenze



- vorgeschlagene Grundstücksgrenze



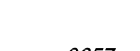
- Festsetzungen in Meter



- Höhenschichtlinie (1m-Raster)



- Flurstücksnummer



- Funde von Bodenernternern 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.

- Die Gebäude sind bis spätestens 2,0 Jahre nach Bezugserfertigung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

- Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.

- Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserfertigung durchzuführen.

- Versickerungsfördernde Maßnahmen:

- Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regen- auffangbehältern (Zisternen) gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindl. Entwässerungssatzung.

- Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.

- Es sind keine Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) zulässig.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Birkäcker" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am durch öffentlichen Aushang.

Margetshöchheim, den
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Parallel wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Margetshöchheim, den
1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

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

Der Planentwurf vom in der Fassung vom mit Begründung hat vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 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 und erneut 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)



Gemeinde Margetshöchheim
Landkreis Würzburg

Allgemeines Wohngebiet
WA "BIRKÄCKER"

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Margetshöchheim, 1. Bürgermeister Waldemar Brohm, Mainstraße 15, 97276 Margetshöchheim, Tel.: 0931/46862-0, Fax: 0931/46862-30 www.margetshoechheim.de e-Mail: poststelle@vgem-margetshoechheim.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90 www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Matthias Proestler Tel.: 0931/25048-25 e-Mail: proestler@ib-arz.de

Stand: 18.11.2014
geändert:



Grünordnungsplanung



Thomas Struchholz
Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlstr. 9 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: 0931/95000-90
e-mail: info@struchholz.de http://www.struchholz.de