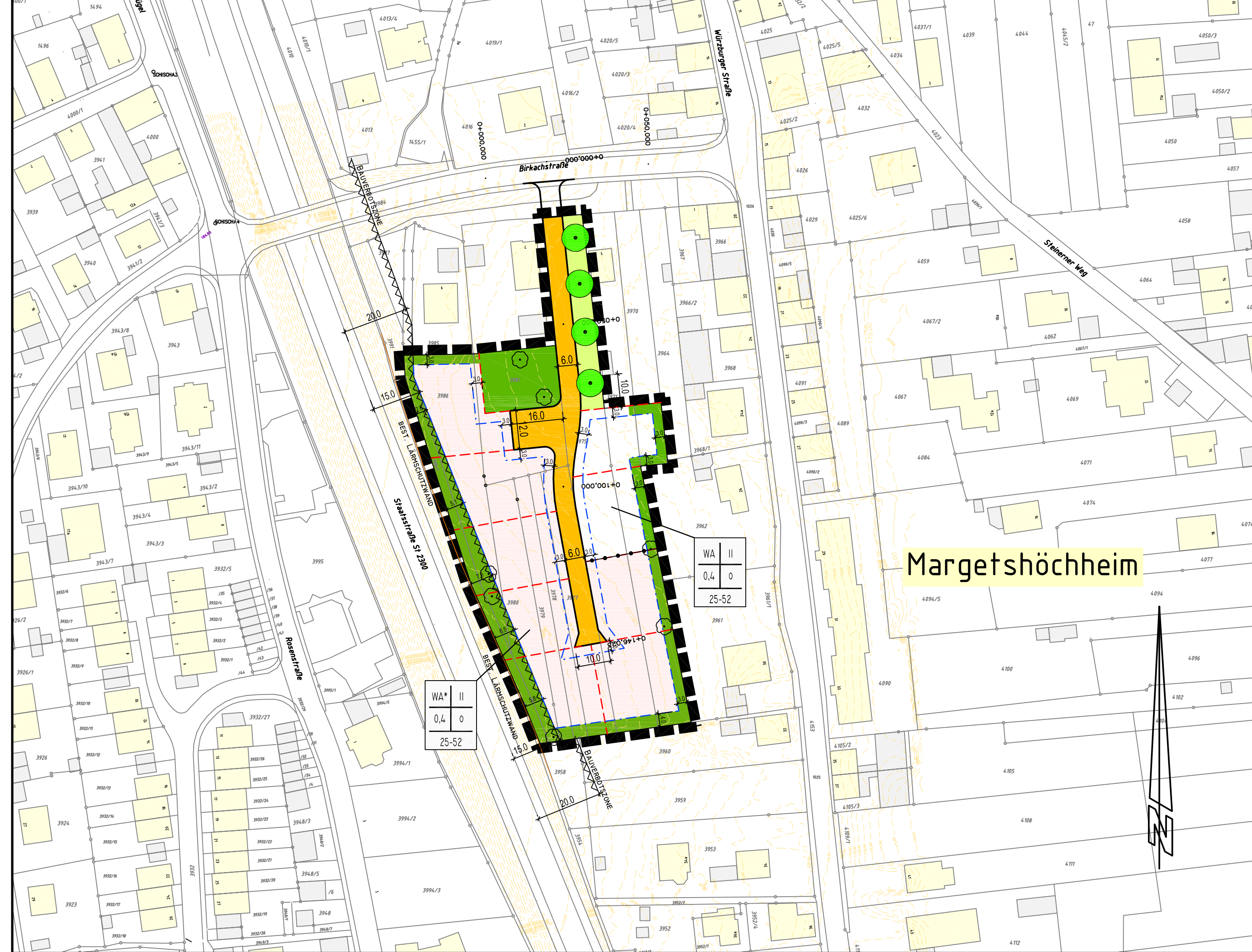




Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

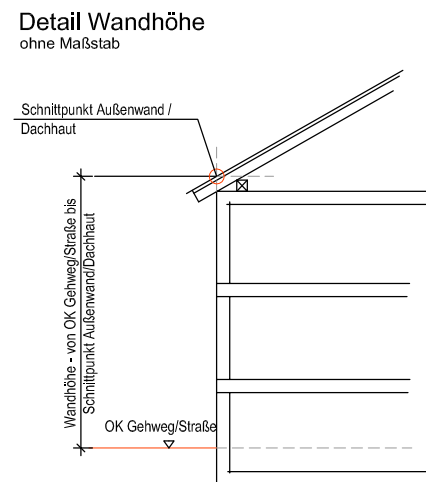
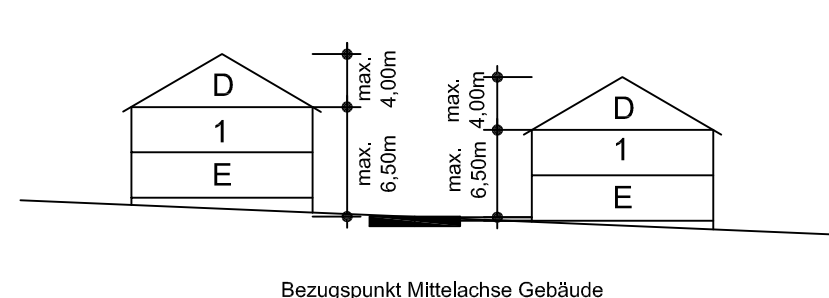
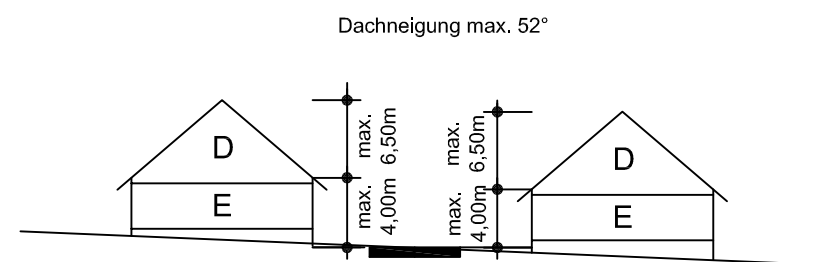
- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990)
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) mit Immissionsschutz
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
 - Baugrenzen
 - Bauverbotszone
 - max. Anzahl der Vollgeschosse
 - Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 - private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 - 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 oder eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 3xv. 14-16)

Festsetzungen gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:
Erhaltung bestehender Obstbäume
Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- B) durch Text**
- Doppelhausbebauung zulässig ab einer Grundstücke größer 600 m²
 - Bebauung, Höheneinstellung
 - 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.
 - Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze
ohne Notiz



- Dachgestaltung
- Dachneigung Hauptgebäude
Dachneigung Nebengebäude
- Dachform
- Dacheindeckung
- Die Dächer der Hauptgebäude müssen mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Zulässig sind auch die Farben: grau und anthrazit

- Dachaufbauten
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 ° zulässig.
Vom Organg 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.
- Je Dachseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.

- 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.
- 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.

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

- Einfriedungen
- An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebe sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- Erlang 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.

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

- Immissionsschutz WA*
- In den Bereichen, in denen der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten wird, sind (Lüftungs-) Fenster für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) durch geeignete Grundrissgestaltung an der Staatsstraße ST 2300 schallabgewandten Seite (östlich) anzuordnen. Alternativ hierzu sind Fenster von Ruheräumen in Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszuliegen.

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

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

- Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
- 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.
- 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.
- 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.
- Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf **öffentlichen Grünflächen** folgende Pflanzbindung festgesetzt:
 - Pflanzung von 4 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) oder Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 3xv. 14-16)
- 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.

HINWEISE DURCH TEXT

- Füllschema der Nutzungsschablone
 - A) Baugebietstypus
 - B) Zahl der Vollgeschosse (maximal)
 - C) Grundflächenzahl (GRZ)
 - D) Bauweise
 - E) Dachneigung
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Höhenschichtlinie (1m-Raster)
- Flurstücksnummer
- Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.
Aufgedundene 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 Bezugsfertigkeit 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 Bezugsfertigkeit 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.
- Dachbegrünung
Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Oberboden
Anfallender, nicht auf den Grundstücken benötigter Oberboden kann, vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Immissionsschutz
Wohnfreibereiche (Terrassen: Aufpunktebene Erdgeschoss, Balkone: Aufpunktebene Obergeschoss) sind so zu gestalten, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist.

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 § 13a 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 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 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.margetshoecheim.de, e-Mail: poststelle@vgem-margetshoecheim.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 Pröstler
Tel.: 0931/25048-25
e-Mail: proestler@ib-arz.de

Stand: 13.10.2015
geändert: 17.01.2017



Grünordnungsplanung

