

GEMEINDE MARGETSHÖCHHEIM

(Landkreis Würzburg)

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.§ 13a BauGB **WA „Birkäcker“** mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 13.10.2015
Geändert: 17.01.2017

.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Thomas Struchholz
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
Eremitenmühlstraße 9

97209 Veitshöchheim

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 3.1 | Allgemein | 5 |
| 3.2 | Landesplanerische Ziele | 6 |
| 3.3 | Landschaftsplan | 7 |
| 4. | Natur und Landschaft | 8 |
| 5. | Fremdleitungen | 9 |
| 6. | Erschließung | 10 |
| 6.1 | Straßen und Wege | 10 |
| 6.2 | Kanalisation | 11 |
| 6.3 | Wasserversorgung | 11 |
| 6.4 | Stromversorgung und Straßenbeleuchtung | 12 |
| 6.5 | Gasversorgung | 13 |
| 6.6 | Fernmeldeanlagen | 13 |
| 6.7 | Abfallentsorgung | 14 |
| 6.8 | Denkmalschutz | 14 |
| 7. | Geplante bauliche Nutzung | 15 |
| 7.1 | Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO | 15 |
| 7.2 | Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO | 15 |
| 7.3 | Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO | 15 |
| 8. | Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO | 16 |
| 8.1 | Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude | 16 |
| 8.2 | Fassaden- und Dachgestaltung | 16 |
| 8.3 | Höheneinstellung | 17 |
| 8.4 | Überbaubare Fläche | 18 |
| 8.5 | Einfriedungen | 19 |
| 9. | Größe des Baugebietes | 20 |
| 10. | Bodenordnende Maßnahmen | 20 |
| 11. | Immissionen | 20 |
| 12. | Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB | 21 |
| 13. | Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung | 22 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Margetshöchheim hat in ihrer Sitzung am 13.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan WA „Birkäcker“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 13.10.2015 wurde durch Aushang und an den örtlichen Gemeindetafeln der Gemeinde Margetshöchheim am 03.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet wieder Bauplätze anbieten zu können. In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Margetshöchheim ihre Funktion als Wohnstandort, da sie aufgrund der Nähe zu Würzburg ein beliebter Wohnort mit Einzelhandel ist.

Das Plangebiet ist eine Baulücke in der Ortslage, die derzeit als Grünfläche mit Obstbäumen ansteht. Der Geltungsbereich wird im Westen durch eine bestehende Schallschutzeinrichtung der Staatsstraße St 2300 und in den übrigen Himmelsrichtungen durch bestehende Bebauung begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Bebauung ab. Der Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO 1990 WA „Birkäcker“ setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Margetshöchheim zusammen:

Fl.- Nr. 3975, 3977, 3978, 3979, 3980, 3986 sowie aus Teilfläche der Fl.-Nr. 3970, 3971, 3981, 3986/1 und umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Das Gelände befindet derzeit nicht im Besitz der Gemeinde Margetshöchheim.

Das Plangebiet „Birkäcker“ erstreckt sich von ca. 178 m ü. NN im Norden bis zu ca. 182 m ü. NN im Süden.

Das Gelände wird derzeit als Streuobstwiese bewirtschaftet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Margetshöchheim liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Margetshöchheim liegt nordwestlich des Oberzentrums Würzburg. Die Entfernung zum Stadtzentrum der Stadt Würzburg beträgt ca. 11 km.

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Staatstraße St 2300 und die Bundesstraße B 27 (Karlstadt – Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Gemeinde Margetshöchheim stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde Margetshöchheim, ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Margetshöchheim wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort.

Das rege Interesse an den Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt auf die Regelung einer sachgerechten Erschließung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Bebauung ab.

Es ist beabsichtigt, die Bebauung im Ortsbereich – im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern, zu verdichten.

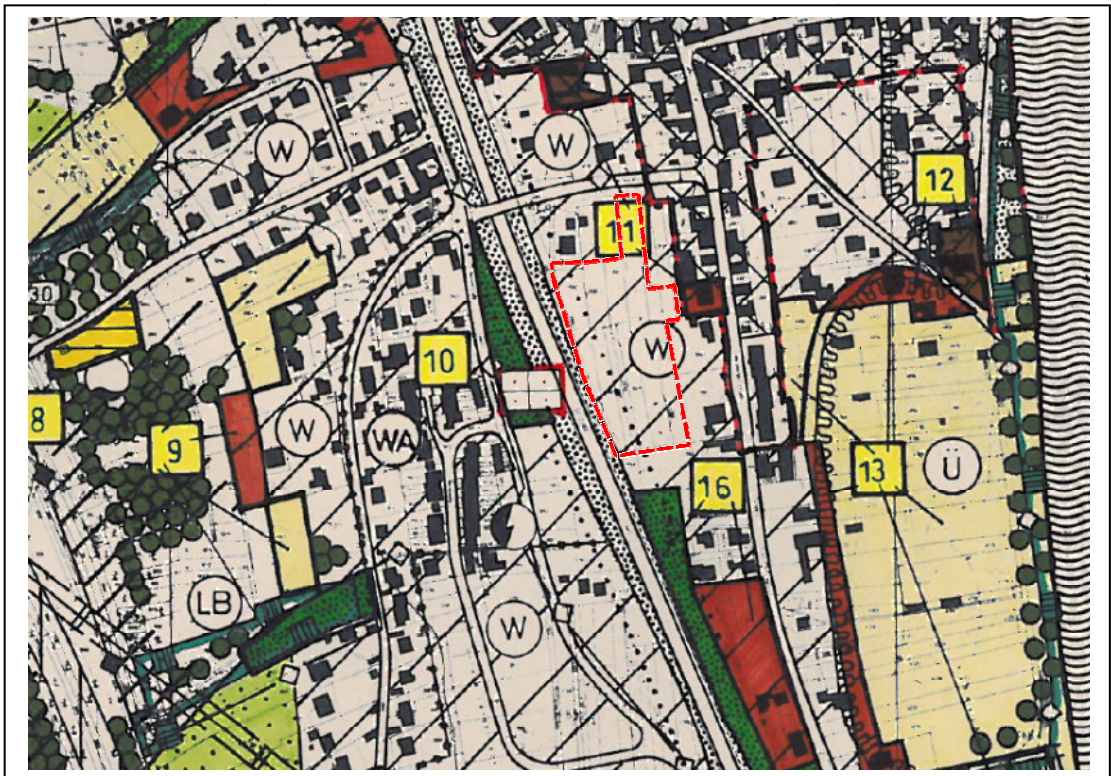
Die Verdichtung der Bebauung durch Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes WA „Birkäcker“ dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes, insbesondere hinsichtlich der getätigten Investitionen im Bereich der Kinderbetreuung.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Allgemein

Planungsgrundlage ist der am 17.07.2006 genehmigte Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben decken, kann sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkäcker“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dies ist zulässig, da die Grundfläche des Bebauungsplans mit einem Umgriff von 7.500 m² deutlich unter 20.000 m² liegt (§ 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB). Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB wurde die auf frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde Margetshöchheim zusätzliche Bauplätze durch eine Verdichtung der Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung vorzunehmen.

Die Öffentlichkeit wird durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Birkäcker" in der Fassung vom 17.01.2017 unterrichtet. Die Offenlegung findet im Zeitraum vom 13.03.2017 bis zum 13.04.2017 statt.

Die Offenlage wurde am 03.03.2017 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Parallel zum vorgenannten Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört.

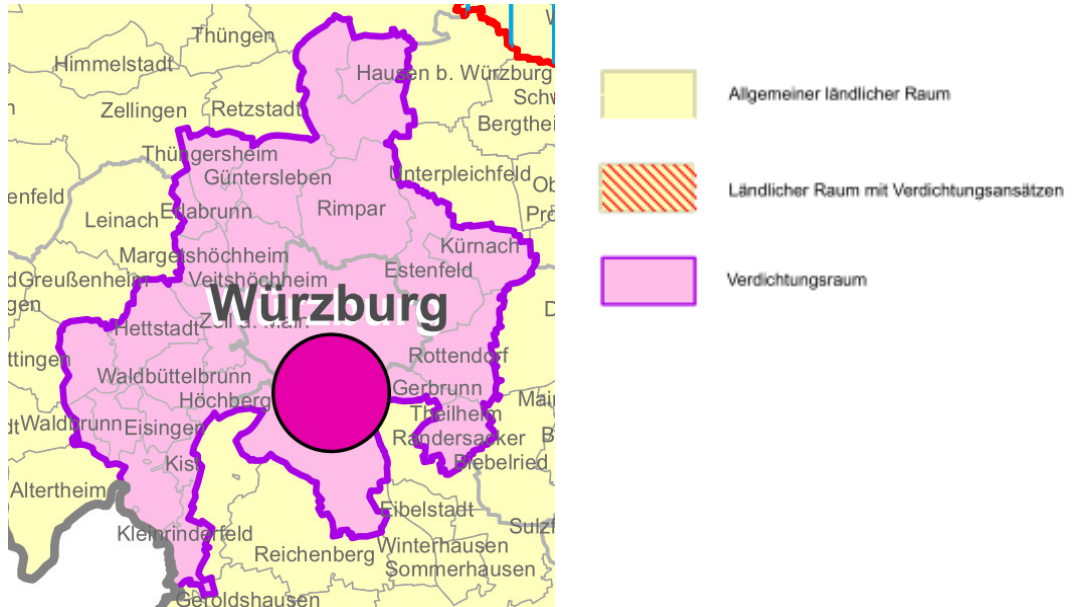
Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der Erläuterung als Anlage 1 beigefügt.

3.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 23.12.2016) liegt das Gemeindegebiet Margetshöchheim im Verdichtungsraum des Oberzentrums Würzburg.

Margetshöchheim werden hierbei insbesondere die Funktionen aus den Bereichen Wohnsiedlungstätigkeit, Land- und Forstwirtschaft, Bildung und Erziehung sowie Tages- und Naherholung zugeordnet.

Hierbei wird Margetshöchheim als Gemeinde eingestuft, die für eine über die organische Entwicklung hinaus gehende Wohnsiedlungstätigkeit geeignet und aufnahmefähig ist.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2
 (Stand: 1. September 2013)

Im Gemeindegebiet Margetshöchheim ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Dieses tangiert das Projektareal jedoch nicht.



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land:
 Karte Bodenschätze

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde zusammen mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

4. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Strucholz, Veitshöchheim, der Umweltbericht, der Bestandsplan „Grünordnung“, der Grünordnungsplan mit Begründung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Der Grünordnungsplan ist im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert worden, alle Dokumente sowie der Bestandsplan sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft, insbesondere die Punkte

- Lage und Charakteristik des Plangebietes
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Bilanzierung

sind diesen Dokumenten zu entnehmen.

5. Fremdleitungen

Das Plangebiet WA „Birkäcker“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Vermutet werden Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom, der Kabel Deutschland Vertriebs- und Service GmbH und der Mainfranken Netze GmbH zu beachten.

6. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

6.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes WA „Birkäcker“ erfolgt von Norden über die Birkachstraße.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraße ES V eingestuft und gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist mit einer Querschnittsbreite von 6,0 m entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Bei der Erschließungsplanung sind Gehwegabsenkungen an Querungsstellen vorzusehen, sofern die Gemeinde Margetshöchheim nicht Mischflächen plant oder insgesamt Tiefbordsteine vorsieht.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch die Gemeinde Margetshöchheim gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Würzburg mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

6.2 Kanalisation

Die Gemeinde Margetshöchheim ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Maintal“, Veitshöchheim, angeschlossen.

Das Baugebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts als prognostizierte Bebauung enthalten und zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde Margetshöchheim begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

6.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Margetshöchheim besitzt zwei eigene Brunnen, welche die Wasserversorgung sicherstellen.

Das Baugebiet wird an die bestehende Leitung DN 80 in der Birkachstraße angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Eine Hydrantenmessung wurde durchgeführt. Hierbei wurde im Bestandsnetz festgestellt, dass die erforderliche Löschwassermenge von 13,33 l/s zur Verfügung steht.

Die Betriebsleitung des Wasserversorgungsnetzes erfolgt durch DIE ENERGIE, Karlstadt. Diese ist im Zuge der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

Als zweites Standbein der Trinkwasserversorgung besteht in Notfällen ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung Würzburg (TWV).

6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,00 m Breite) vorzusehen.

Die Mainfranken Netze GmbH (MFN) ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnende Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

6.5 Gasversorgung

Der Gemeinderat wünscht eine Versorgung mit Gas, um entsprechende Energie für die Grundstücke bereitstellen zu können.

Die Gasversorgung wird durch die Mainfranken Netze GmbH (MFN) errichtet und betreut. Die Mainfranken Netze GmbH ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

6.6 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,00 m Breite) vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

6.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Abfallwirtschaftsbetrieb TEAM ORANGE.

6.8 Denkmalschutz

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind bei Erschließung und Bebauung des Wohngebietes die folgenden Sachverhalte zu berücksichtigen.

Art. 8. Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines des Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8. Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Ortslage der Gemeinde Margetshöchheim und besteht derzeit als Streuobstwiese.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche durch die Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **0,75 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) und aufgrund von Lärmschutzanforderungen ein allgemeines Wohngebiet (WA*) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Eine Doppelhausbebauung ist ab einer Grundstücksgröße von 600 m² zulässig.

7.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO

Zugelassen sind maximal zwei Vollgeschosse.

8. Bebauung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

8.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

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

Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 25° - 52° zugelassen.

Für die Nebengebäude ist eine Dachneigung von 14° - 52° zugelassen.

Lediglich bei Garagen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Die Firstrichtung von Nebengebäuden und Garagen muss mit der des Hauptgebäudes verlaufen.

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.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite betragen.

8.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken.

Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.

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

Als Fassadengestaltung sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude zugelassen.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

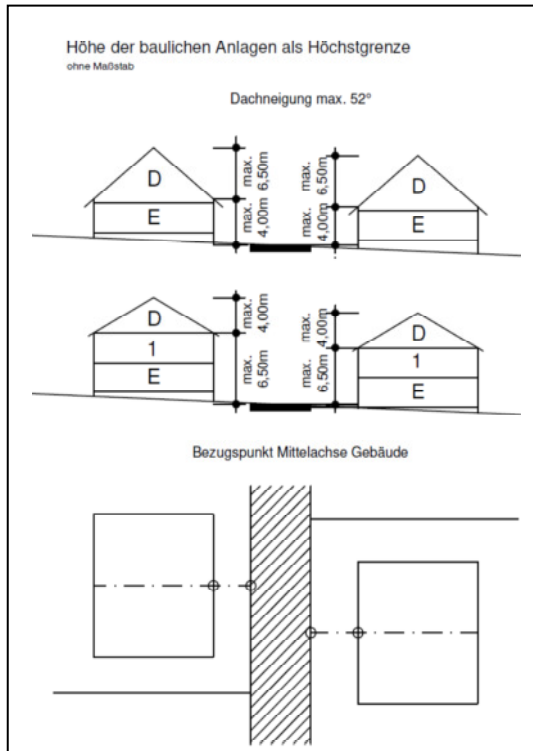
Zulässige Farbe sind gedeckte Farben. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.

8.3 Höheneinstellung

Die nach der Erschließung hergestellte Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen darf an keiner Stelle mehr als 1,50 m betragen. Auffüllungen sind bis zu 0,50 m zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- bei E+D: Wandhöhe max. 4,00 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 6,50 m
- bei E+1: Wandhöhe max. 6,50 m über Bezugspunkt, Firsthöhe max. 4,00 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.



8.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Vor den Garagen ist auf dem Grundstück grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten. Der Stauraum darf von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht durch Einfriedungen oder ähnlichem abgegrenzt 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.

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.1,50 m zulässig.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

8.5 Einfriedungen

An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig. Diese dürfen aber eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen als Spanndraht und Maschengewebezäunen sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:
Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,20 m.

Die Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist zulässig, muss jedoch hinterpflanzt werden.

9. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

| | | | | |
|--------------------------------------|-----|---------|---|---------|
| = Gesamtfläche des Geltungsbereiches | ca. | 0,75 ha | = | 100,0 % |
| ./. Öffentliche Verkehrsfläche | ca. | 0,10 ha | = | 13,1 % |
| ./. Öffentliche Grünfläche | ca. | 0,04 ha | = | 5,2 % |
| Nettobaufläche: | ca. | 0,61 ha | = | 81,8 % |

10. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich befinden sich derzeit noch nicht im Besitz der Gemeinde Margetshöchheim.

11. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Margetshöchheim ab.

Die Staatstraße St 2300 grenzt unmittelbar an das Erschließungsgebiet an. Es besteht bereits eine Schallschutzanlage, die modifiziert werden muss.

Das Büro Wölfel, Höchberg, wurde mit den immissionstechnischen Berechnungen beauftragt. Im Ergebnis war das Erschließungsgebiet in zwei Bereiche, nämlich mit und ohne Schallimmissionen einzuteilen.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA sind keine Auflagen für den Immissionsschutz erforderlich.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA* sind die folgenden Maßnahmen vorzusehen:

In den Bereichen, in denen der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten wird (WA*), sind (Lüftungs-) Fenster für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) durch geeignete Grundrissgestaltung an der von 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 schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszulegen.

12. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt.

Des Weiteren gilt jedoch:

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 (maximal 1 Stück pro Grundstück). Terrassenflächen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit einer Tiefe von max.1,50 m zulässig.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

13. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Abwasser:

| | | |
|--|------------|--------------------|
| - Mischwasserkanal (Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel (keine Hebeanlage notwendig) ca. 180 m x 360,00 €/m | ca. | 64.800,00 € |
| - Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte 9 Stück x 2.000,00 €/Stück | ca. | <u>18.000,00 €</u> |
| Summe Abwasser | ca. | 82.800,00 € |

Wasserversorgung:

| | | |
|--|------------|--------------------|
| - Wasserleitung DA 90 PE ca. 150 m x 140,00 €/m | ca. | 21.000,00 € |
| - Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) 9 Stück x 1.200,00 €/Stück | ca. | <u>10.800,00 €</u> |
| Summe Wasserversorgung | ca. | 31.800,00 € |

Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen
bituminös befestigt bzw. gepflastert
ca. 1.000 m² x 200,00 €/m² **ca. 200.000,00 €**

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe
einschl. Anschluss an den Kanal
pauschal **ca. 10.000,00 €**

Immissionsschutz:

- Modifizierung des Lärmschutzes
pauschal **ca. 60.000,00 €**

Grünfläche:

- Pflanzmaßnahmen auf öffentl. Grünflächen im BG **ca. 20.000,00 €**

Summe Erschließungskosten (netto)

ca. 404.600,00 €

=====

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 114.600,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 290.000,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Gemeinde Margetshöchheim, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Gemeinde Margetshöchheim 10 %.

| | Anteil Gemeinde | Anteil Bauherr |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Sonstige Erschließung: 290.000,00 € | 29.0000,00 € | 261.000,00 € |

Durch die Bauwilligen sind somit von den Erschließungskosten ohne Wasser und Kanal bei ca. 0,61 ha veräußerbarer Fläche ca. 261.000,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 42,79 €/m².

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind im vorgenannten Preis pro Quadratmeter nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

Arz Ingenieure GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Margetshöchheim
Mainstraße 15
97276 Margetshöchheim