



Margetshöchheim

WA	I+
GFZ	0,5
F _{min} 300qm	ED
GRZ	0,4
SD	30° - 38°

WA	I
GRZ	0,5
F _{min} 500qm	E
GRZ	0,4
SD	18° - 26°

WA	II
bei I	GFZ 0,5
bei II	GFZ 0,8
F _{min} 300qm	ED
GRZ	0,4
SD	30° - 38°

WA	II+
bei I	GFZ 0,5
bei II	GFZ 0,8
F _{min} 300qm	ED
GRZ	0,4
SD	30° - 38°

MI	II + S
GFZ	1,0
o	GRZ 0,5
SD	30° - 38°
FD	

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

GEMÄSS DEM BAUGESETZBUCH, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, DER BAYER. BAUORDNUNG UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG

a) durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) WA
- 6.1 MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 - o Offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,4** maximal zulässig Grundflächenzahl (z.B. Grundflächenzahl 0,4)
Das Wegerecht/die Grunddienstbarkeit im Umgriff der Änderung wird nicht auf die zulässige Grundflächenzahl im MI von 0,5 angerechnet.
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl 0,5 bei einer eingeschossigen Bebauung, maximal zulässig
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl 0,8 bei einer zweigeschossigen und bergseits eingeschossigen / talseits zweigeschossigen Bebauung, maximal zulässig
- 6.3 GFZ 1,0** Im MI ist eine Geschossflächenzahl von maximal 1,0 zulässig
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze eingeschossig
 - I+ wie vor, jedoch Zimmer in DG zulässig
 - II Zahl der Vollgeschosse, eingeschossig, talseits zweigeschossig als Höchstgrenze
 - II+ Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze zweigeschossig
- 6.4 II+S** Zahl der Vollgeschosse zzgl. Staffageschoss im MI als Höchstgrenze
Im MI zugelassenes Staffageschoss, Mindestrückprung beträgt 1,5 m maximal zulässige Größe im Verhältnis zur 2. Vollgeschosshöhe: 50 % Maximal zulässige Höhe 3,0 m
- 6.5 S** im MI ist außerdem zugelassen:
Flachdach
- 6.6 SD 30° - 38°** Satteldach, Dachneigung 30° - 38°, symmetrisch oder gemäß Nutzungsschablone
- FD** Flachdach
- Finstriechung, Hauptfinstriechung
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise im Baugebiet
- Zu- und Ausfahrtverbot
- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke, die von jeder Bebauung, Einfriedung, Anpflanzung und Ablagerung über 80 cm Oberkante Straße freizuhalten sind. Sie werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den Grundstücken angelegt.
- Böschungen und Stützmauern werden auf den jeweils benachbarten Grundstücken angelegt.
- Private Grünflächen (Gärten bebauter Grundstücke)
- Öffentliche Grünflächen
- Friedhof
- Kleingartenanlagen, Dauerkleingärten
- Parkanlage
- Umgränzung der Flächen für Parkplätze, versickerungsfähiger Belag
- F_{min} 500qm Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern
- F_{min} 300qm Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhäusern / Pro Einzelhaus
- Einfriedungsmauer für den Friedhof, maximale Höhe 2,00 m
- Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen der St 2300
- Zu pflanzender Baum
- Flächige Gehölzpflanzung
- Höhenfestpunkt m ÜNN (wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten angetragen)
- vorh./gepl. 20 kV-Kabel ÜVU, beiderseits im Schutzbereich
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Vorhandene Transformatorstation
- Maß vermindert festgesetzte Abstandsflächen gemäß Art. 6.7 BayBO, z.B. 1,7 m
- Grunddienstbarkeit für Leitungsrecht der Gemeinde Margetshöchheim B = 4,0 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Planzeichen zur 6. Änderung
- Nummer der Änderung
- Umgränzung der Änderung

b) durch Text

- 1. Geländeveränderungen**
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
- 2. Immissionsschutz**
z.B. 184,30 Maximale Höhenkote Deckenunterkante bewohnbarer Räume
Im gesamten Baugebiet dürfen die notwendigen (Lüftungs-) Fenster für Schlaf- und Ruheräume nur an der Nord- bzw. Westseite angeordnet werden. Sämtliche Belichtungsfenster an Süd- und Ostseite müssen mind. Schallschutzklasse II aufweisen.
6.7 Für das MI gilt:
Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn zu gewährleisten, dass an den nächsten Wohnhäusern des benachbarten WA-Gebietes die TA Lärm für WA-Gebiete (tags/nachts 55/40 d(A)) sicher eingehalten werden. Die Beurteilung erfolgt nach Vorgaben der TA Lärm. Vorbelastungen sind ggf. zu berücksichtigen.
Dem Landratsamt Würzburg sind auf Verlangen entsprechende Nachweise vorzulegen.
- 3. Gestaltung der Gebäude**
Der Außenputz muss in gedeckten Farben gehalten werden.
Die Dachdeckung geneigter Dächer muss in einem naturrotten oder braunen Farbton hergestellt werden.
Dacheindeckungen mit glänzenden Materialien sind unzulässig.
- 4. Garagen**
Garagen mit einer automatischen, ferngesteuerten Toröffnung und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenzen errichtet werden. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,50 m betragen.
Die Gesamtlänge der Garagen einschl. Geräteraum, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll, darf 8,00 m nicht überschreiten.
Dachform und Neigung sowie die Art der Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Bergseitige Garagen können mit Flachdach errichtet werden, wenn die Oberkante der Rückwand kleiner der der Oberkante Gelände ist.
- 5. Unzulässigen Anlagen (Gebäude)**
Gebäude aus Wellblech und anderen Provisorien, Dacheinschnitte, Fassaden aus Leichtbaustoffen (PVC, Metall, Bitumen, Platten und Fliesen) sowie grelle Farbstriche und auffällige Balkonverkleidungen.
- 6. Einfriedigungen**
Zur Straßenseite hin sind Holzzäune mit senkrechten Latten max. 1,00 m hoch zu verwenden. Sockel sind nur zulässig, wenn sie die Funktion einer Stützmauer erfüllen. Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind ebenfalls zulässig. Die Höhe ist hier nicht festgelegt.
- 7. Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern**
Auf den festgesetzten Flächen sind standortheimische Laubbäume (z. B. Winterlinde, Esche, Stieleiche, Bergahorn, Birke) sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten, ebenso Straucharten wie Hasel, Hundsrösche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Wildkirsche, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Pfaffenröhren, Gemeine Heckenkirsche.
Für den Bereich des Wohngebietes ist für je 300 m² unbefestigte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 8. Tiefbauplanung**
Die Tiefbauplanung des Ingenieurbüros SRP, Gerbrunn vom 01.07.1989 ist Beiplan des Bebauungsplanes.
- 9. Schalltechnisches Gutachten**
Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Altmann, Gerbrunn vom 26.08.1985 einschl. Nachtrag vom 16.09.1985 und erster und zweiter Ergänzung ist Beiplan des Bebauungsplanes.

c) Hinweise

- Geländeaufnahme**
Jedem Baugesuch sind nivellierte Geländeschnitte beizulegen, in denen Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen und die geplanten Geländeänderungen ersichtlich sind.
- Bauantrag** Nachzuweisen sind:
- Nachweis zur Höheneinstellung
 - Nutzung des Grundstückes
 - Geplante Einfriedungen
 - die gewählte Farbgebung und Eindeckung des Gebäudes
 - Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestand und anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern
- ◀ Zugang zum Friedhof
 - ◀ Zufahrt zum Friedhof
 - ⊕ Bushaltestelle
 - Schallschutzwand
 - 5 Grundstücksnummer – Hausnummer
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 379 Flurstücksnummern
 - 100,0 Höhenlinie
 - 22 Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung
 - 22 Vorhandene Nebengebäude
 - ↓ 1,5 Maßangabe in Metern
 - Lärmschutzwand vorhanden
- Nutzungsschablone**
- | Art der Bau-Nutzung | Zahl der Wohnungen |
|---------------------|--------------------|
| Bauweise | GFZ |
| Dachform | GRZ |
| Deckung | Deckung |
- 6.8** Hinweise zu Solar- und Photovoltaikkollektoren:
- Verwendung von matten Oberflächen, Berücksichtigung eines günstigen Einfallswinkels der Module in Bezug auf die Nachbarwohnbauung und die St 2300, Abschirmung der Module
- Dem Landratsamt Würzburg sind auf Verlangen entsprechende Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen
- 6.9** Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
1. Verbot des Gehölzschnitts und der Gehölzentfernung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.; Rodung der Wurzelstöcke von Hecken entlang südlich bestehender Bebauung erst ab Mitte April
2. Verbot der Baufeldräumung zwischen 1.03. und 30.09., außer wenn zuvor bestehende Rasen- und Wiesenflächen bzw. Gras- und Krautsäume durch Umbruch (Schwarzbrache) oder nahe an der Bodenoberfläche erfolgte Mahd oder Mähen bis zum Beginn der Baufeldräumung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte unattraktiv gehalten werden oder wenn eine Fachkraft des Artenschutzes unmittelbar vor der Baufeldräumung keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt.
3. Empfehlung für Maßnahmen gegen Vogelschlag an Fenstern:
Bei Fenstergröße über 1,5 m² wird auf die Veröffentlichungen Länderechts-gemeinschaft der Vogelschutzarten: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen – 19.02.2021; Bayerisches Landesamt für Umwelt: Vogelschlag an Glasflächen – überarbeitete Neufassung September 2019 verwiesen.

"Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes WA Langellern ersetzt im Teileit vollständig den gültigen Bebauungsplan, einschl. der vorherigen Änderungen (rechtskräftig 10.07.1992, xx.xx.xxx)"



Gemeinde Margetshöchheim
Landkreis Würzburg

6. Änderung BEBAUUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet
WA "LANGELLERN"
mit integriertem Grünordnungsplan

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Projektleitung: Andreas Eick (Dipl.-Ing.) Tel.: 0931/25048-14 e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 09.03.2022
geändert: 12.07.2022
redaktionell geändert: 11.10.2022

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in der Sitzung vom 09.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans "Langellern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 28.03.2022 bis 15.04.2022 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2022 bis 05.09.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Margetshöchheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Margetshöchheim, den _____ (Waldemar Brohm) 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Margetshöchheim 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.
- Margetshöchheim, den _____ (Waldemar Brohm) 1. Bürgermeister



ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN