



- A Festsetzung, gem. § 9 BauGB und Art. 91 BayVO**
- a durch Planzeichen, gem. PlanzV
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 19.01.1998
  - 2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
  - 3 Straßenbegrenzungslinie
  - 4a Straßenverkehrsflächen mit Breitenangabe
  - 4b Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Mehrzweckstreifen mit Parkmöglichkeit, Baumpflanzung, Ausweichfläche sowie Grundstückszufahrtmöglichkeit
  - 4c Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs
  - 5 öffentliche Parkfläche
  - 6 Fußweg mit Treppenanlage
  - 7a öffentliche Grünflächen, gem. Grundordnungsplan
  - 7b private Grünflächen
  - 8 Flächen für Versorgungsanlagen Umpannstation
  - 9 Anzupflanzende Bäume, gem. Grundordnungsplan
  - 10a Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
  - 10b Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 17 (2) 1 + 2 BauNVO mit Ausgleichsmaßnahmen, Überschreitung der GRZ entgegen § 19 (4) BauNVO nur bis 15 v.H. zulässig
  - 11 Geschößflächenzahl (GFZ) max. zul. bei zwei Vollgeschossen

- 12 offene Bauweise
- 13 Baugrenze
- 14a Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
- 14b Ein- und Ausfahrt
- 14c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 15 Zahl der Vollgeschöße, als Höchstgrenze zwei, gem. § 20 BauNVO
- 16 Zulässige Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen in Baugebiet mit offener Bauweise: talseitig max. 6,50 m über vorhandenem Gelände, gemessen in Gebäudemitte
- 17 Dachform: Satteldächer und gegeneinandergesetzte Pultdächer, sowie Krüppelwalmdächer sind zulässig
- 18 Dachneigung: 32° - 38°
- 19 Bestehende 20 kV-Leitung des UÜW mit Leitungsausübungsbereich wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erdverlegt
- 20 Abwasserleitung mit Breitenangabe Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde. Die zu belastende Fläche ist dinglich zu sichern.
- 21 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 22 verminderte Abstandsflächen, ansonsten gilt Art. 6 BayBO 1994

- b durch Text**
- 1 Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, (gem. § 4 BauNVO)
  - 2 Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf auf 1,50 m verkürzt werden, wenn die Garage eine elektronische Türöffnungsanlage aufweist.
  - 3a Pro Wohneinheit sollen gem. Art. 58 BayBO 1,5 Stellplätze vorgesehen werden.
  - 3b Im Bereich der erhöhten GRZ wird ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Der Nachweis hat auf den dafür vorgesehenen Flächen und auf den Baugrundstücken selbst zu erfolgen.
  - 4a Garagen sind entweder mit geneigten Dächern (DN wie Hauptdach) oder als begrünzte Flachdächer (mind. extensiv) auszuweisen.
  - 4b Garagenhöfe und Fahrgassen sind versickerungsfähig herzustellen.
  - 5a Dachgauben sind bei DN = 38° zulässig.
  - 5b Die Größe der Zwerchhäuser und Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 1/3 der Dachfläche ausmachen.
  - 6a Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter oder brauner Farbe zu verwenden.
  - 6b Elemente zur Solarenergiegewinnung sind in Fassaden- und Dachflächen zulässig, sofern sich diese architektonisch und farbgestalterisch in die Gebäudestruktur einfügen.
  - 6c Materialien wie (Well-) Blech, (Asbest-) Faserzementplatten, Bitumenplatten, Kunststoff-Fliesen und -Platten zur Fassadengestaltung sowie zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.
  - 7 Die Gebäude sind zu verputzen. Die Anstriche sind in gedecktem Farbton zu halten.
  - 8 Abstandsflächen im räumlichen Geltungsbereich des BBP regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 + 5 BayBO, ausser in Teilbereichen der erhöhten GRZ, wo ausnahmsweise verminderte Abstandsflächen mit 2,50 m Grenzabstand zulässig sind. Der Gebäudemindestabstand von 5,00 m ist unbedingt einzuhalten.

- 9a Im gesamten Geltungsbereich für offene Bauweise (b) werden Mindestgrundstücksgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgelegt: 300 qm für Einzelhausbebauung, 300 qm für Doppelhaushälften, 200 qm für Reihenhäuser.
  - 9b Im verkehrsberuhigten Bereich mit einer GRZ von 0,6 werden für Einzelhausbebauung 300 qm, Doppelhaushälften 200 qm, Reihenhäuser 140 qm Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgelegt.
  - 10a Die Höhe der einseitig gelegenen Eintriedung ist auf max. 1,20 m O.K. Gehweg festgelegt. Die Sockelhöhe der Eintriedung darf max. 0,30 m betragen. Maschinendrahtzäune sind zugelassen, wenn sie mit Hecken unterpflanzt sind.
  - 10b Die Höhe der hangseitig angelegten Stützmauern ist auf max. 1,20 m O.K. Gehweg begrenzt.
  - 11 Beiplan zum Bebauungsplan (BBP) ist der Grundordnungsplan des Buros für Garten u. Landschaftsarchitektur E. Herkert vom 10.03.95 in der Fassung vom 19.09.96. Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist dem Grundordnungsplan zu entnehmen.
  - 12 Beiplan zum Bebauungsplan (BBP) ist der Tiefbauplan (TBP) des Ing. Buros P. Kohl vom Februar 1996 i.d.F. vom 17.03.96 und vom April 1997 in der Fassung vom 09.05.97. Die beim Straßenbau erforderlichen Dämme und Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt und sind dem Entwurfslageplan - Straßenbau Plan Nr. 3.4 zu entnehmen.
- B Nachrichtliche Übernahme, gem. § 9, Abs. 6, BauGB**
- Die Deutsche Telekom fordert in ihrer Stellungnahme vom 6.06.1995: Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Dt. Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Dt. Telekom erforderlich.
- Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege fordert in seiner Stellungnahme vom 24.05.1995: In Folge von Erdarbeiten aufzufundene Bodenerfaltertümer sind gem. Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Gem. Art. 8, Abs. 2 ebd. sind sie, als auch der Fundort unverändert zu belassen.

- C Hinweise**
- 1a Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 29.05.1995: Bauwerköffnungen sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden. Es sollten insgesamt versickerungsfördernde und abflußverzögernde Bauweisen gewählt werden. Niederschlagswasser sollte möglichst gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden. Die Versickerung sollte auf den einzelnen Grundstücken dezentral und in der Fläche des ganzen Baugebietes zusammenhängend verwirklicht werden. Versickert werden sollte breitflächig über Vegetationsflächen. Es soll frühzeitig eine Entwässerungsplanung erstellt werden.
  - 1b Das Wasserwirtschaftsamt gibt in seiner Stellungnahme folgenden Hinweis: Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern muß entweder wieder versickert oder über ein gesondertes Leitungssystem dem nächsten Vorfluter zugeleitet werden.
  - 2 vorgeschlagene Firstrichtung
  - 3 Vorhandene Grundstücksgrenze
  - 4 Flurnummer, gem. amtlichem Lageplan
  - 5 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - 6 Höhenlinien, a = 5,00 m
  - 7 Maßzahl
  - 8 Nutzungsschablone
  - 9 Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhaushälften
  - 10 Vorhandene Wohngebäude außerhalb des Bebauungsgebietes
  - 11 Vorhandene Nebengebäude außerhalb des Bebauungsgebietes
  - 12 Geplante Leitungsführung des erdverlegten 20 kV-Kabels

- 1 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.11.1996 die Änderung des Bebauungsplans vom 18.04.1995 in der Fassung vom 19.09.1996 beschlossen. Der Beschluß wurde am 1.8. Nov. 1996 ortsüblich bekanntgemacht, gem. § 2, Abs. 1 BauGB.
- Margetshöchheim, den 30. März 1998  
1. Bürgermeister
- 2 Die Bürgerbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des B-Plans vom 19.03.1997 hat durch öffentliche Auslegung vom 18.03.1997 bis 08.04.1997 stattgefunden gem. § 3, Abs. 1 BauGB.
- Margetshöchheim, den 30. März 1998  
1. Bürgermeister
- 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Margetshöchheim, den 30. März 1998  
1. Bürgermeister
- 4 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 19.03.1997 i.d.F. vom 15.09.1997 wurde mit der Begründung und Tiefbauplanung vom April 1997 i.d.F. vom 07.05.1997 vom 27.10.1997 bis 28.11.1997 öffentlich ausgelegt, gem. § 3, Abs. 2 BauGB. Die Auslegung wurde am 17.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- Margetshöchheim, den 30. März 1998  
1. Bürgermeister

- 5 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. Jan. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Margetshöchheim, den 30. März 1998  
1. Bürgermeister
- 6 Die Gemeinde Margetshöchheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 19.01.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 19.03.1997 i.d.F. vom 19.01.1998 als Satzung beschlossen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
- Margetshöchheim, den 30. März 1998  
1. Bürgermeister
- 7 Die Gemeinde Margetshöchheim hat den Satzungsbeschluß vom 19.01.1998 am 02. April 1998 ortsüblich bekanntgemacht gem. § 10 Abs. 3 BauGB.
- Margetshöchheim, den 02. April 1998  
1. Bürgermeister
- 8 Der Bebauungsplan mit Begründung, der TBP und Grundordnungsplan liegt zur Einsicht für alle Personen im Rathaus, Zimmer Nr. 7 öffentlich aus.

# OBERER SCHECKERT

## BEBAUUNGSPLAN

### 1. ÄNDERUNG

AUFGESTELLT AM 19.03.1997  
 ÜBERARBEITET AM 15.09.1997  
 ÜBERARBEITET AM 19.01.1998



GEMEINDE MARGETSHÖCHHEIM  
 LANDKREIS WÜRZBURG

PLANUNG

**architekturbüro haase**

Dipl.-Ing. (FH) Architekt H. Haase