

### VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

#### a) durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) WA
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
  - Offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. Grundflächenzahl 0,4)
  - Das Wegerechtdie 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 / talwärts zweigeschossigen Bebauung, maximal zulässig
- GFZ 1,0** Im MI ist eine Geschossflächenzahl von maximal 1,0 zulässig
  - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze eingeschossig
  - II wie vor, jedoch Zimmer in DG zulässig
  - III Zahl der Vollgeschosse, eingeschossig, talwärts zweigeschossig als Höchstgrenze
  - IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze zweigeschossig
- II+S** Zahl der Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss im MI als Höchstgrenze
- S** Im MI zugelassenes Staffelgeschoss, Mindestsprung beträgt 1,5 m maximal zulässige Größe im Verhältnis zur 2. Vollgeschossfläche: 50 % Maximal zulässige Höhe 3,0 m
- SD 30° - 38°** Satteldach, Dachneigung 30° - 38°, symmetrisch oder gemäß Nutzungsschablone
- FD** im MI ist außerdem zugelassen: Flachdach
  - Firstrichtung, Hauptfirstrichtung
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise im Baugebiet
  - Zu- und Ausfahrtverbot
  - Straßenverkehrsfläche
  - Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Böschungen und Stützmauern werden auf den jeweils benachbarten Grundstücken angelegt.
  - Private Grünflächen (Gärten bebauter Grundstücke)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Friedhof
  - Kleingartenanlagen, Dauerkleingärten
  - Parkanlage
  - Umgrenzung der Flächen für Parkplätze, versickerungsfähiger Belag
  - F<sub>min</sub> 500qm Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern
  - F<sub>min</sub> 300qm Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhäusern / Pro Einzelhaus
  - Einfriedigungsmauer 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 ÜNW, 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

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 55/45 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 Dacheindeckung geneigter Dächer muss in einem naturroten 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 Baugrenze 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 Dacheindeckung 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 Farbanstriche und auffallende Balkonverkleidungen.
- 6. Einfriedungen**
  - Zur Straßenseite hin sind Holzläufe 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. Pflanzgebiet 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, Hainbuche, Liguster, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche.
  - Für den Bereich des Wohngebietes ist für je 300 m<sup>2</sup> 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
  - Freiflächengeplante mit Baumbestand und anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern
- Zugang zum Friedhof
- Zufahrt zum Friedhof
- Bushaltestelle
- Schallschutzwand
- 5 Grundstücksnummer – Hausnummer
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3729 Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude mit Firstrichtung
- Vorhandene Nebengebäude
- Maßangabe in Metern
- Lärmschutzwall vorhanden

Hinweise zu Solar- und Photovoltaikkollektoren:  
- Verwendung von matten Oberflächen, Berücksichtigung eines günstigen Neigungswinkels der Module in Bezug auf die Nachbarwohnbebauung und die St 2300, Abschirmung der Module  
- Dem Landratsamt Würzburg sind auf Verlangen entsprechende Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen

#### b) durch Text

- 1. Geländeänderungen**
  - Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen 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 Ruherräume nur an der Nord- bzw. Westseite angeordnet werden. Sämtliche Belichtungsfenster an Süd- und Ostseite müssen mind. Schallschutzklasse II aufweisen.

### Verfahrensvermerke

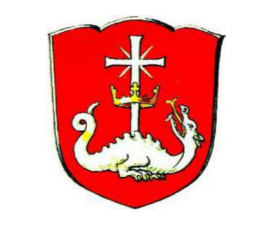
1. Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in der Sitzung vom ???.?.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans "Langellern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ???.?.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 28.03.2022 bis 15.04.2022 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB.
3. Zum 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
4. 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
5. 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

Margetshöchheim, den \_\_\_\_\_ (Waldemar Brohm) 1. Bürgermeister

Margetshöchheim, den \_\_\_\_\_ (Waldemar Brohm) 1. Bürgermeister

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



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

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

Stand: 09.03.2022  
geändert: 12.07.2022

