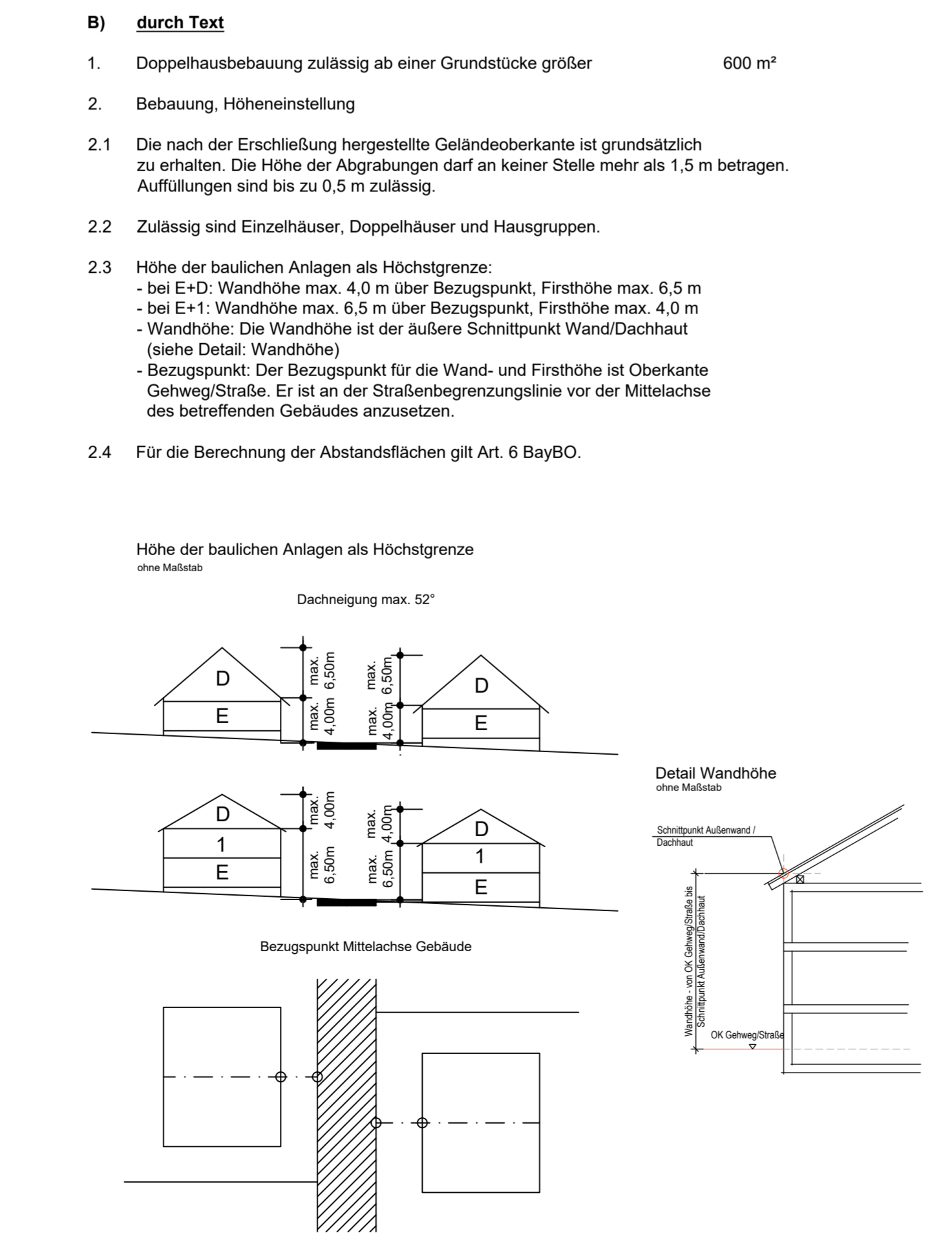


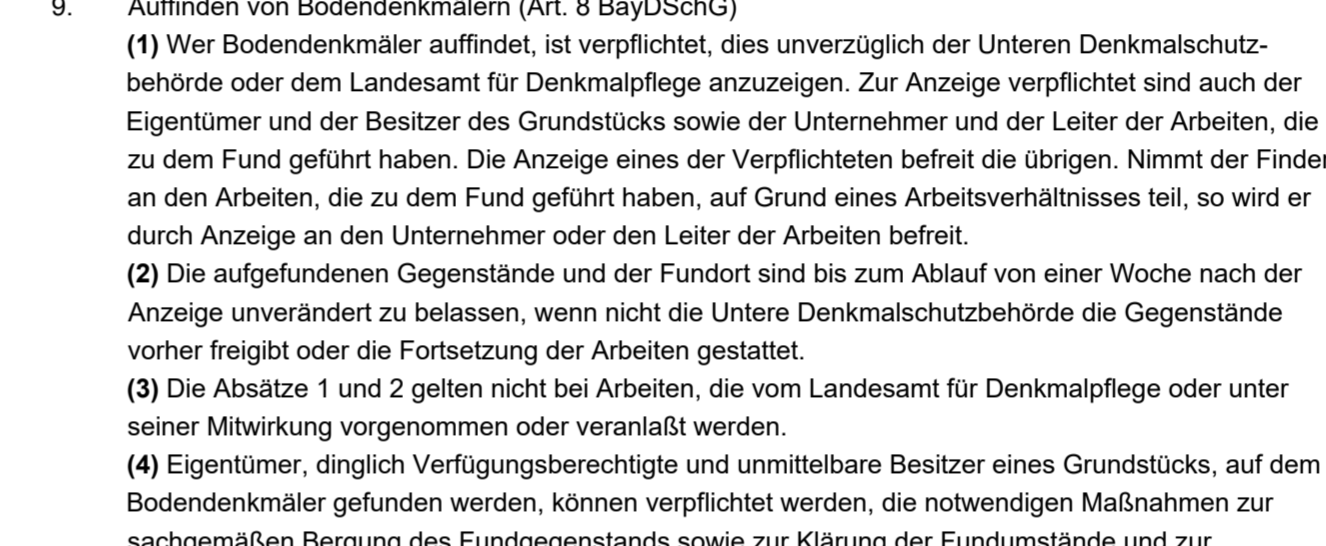
Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990)
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) mit Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe Punkt Nr. 9 der Festsetzungen durch Text)
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
 - Baugrenzen
 - Bauverbotszone in Anlehnung an das BayStrWG Art. 23
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - 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. Gem. § 19 Abs. 3 BauNV gilt, dass diese Flächen nicht bei der Berechnung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden dürfen.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Randeingrünung)
 - 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.
 - Planzeichen zur 1. Änderung
 - Nummer der Änderung
 - Umgrenzung der Änderung



- Dachgestaltung
- Dachneigung Hauptgebäude 25° - 52°
Dachneigung Nebengebäude 14° - 52°
- Dachform
Zugelassen sind Satteldächer und gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Atrium-Haus, Toskanadach usw).
- Dacheindeckung
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
- Die Dächer der Hauptgebäude müssen mit naturrotten oder rotbraunen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Zulässig sind auch die Farben: grau und anthrazit
- Dachaufbauten
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortsgang 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 und Carports sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
- Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellplatz nachzuweisen. Alle Stellplätze 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 den seitlichen und rückwärtigen 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.
- Entlang 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, greile oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
- Immissionsschutz WA*
Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. (Lüftungs-) Fenster für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind durch geeignete Grundrissgestaltung an der der Staatsstraße ST 2300 schallabgewandten Seite (östlich) anzuordnen. Alternativ hierzu sind Fenster von Ruheräumen nachts mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109, alternativ gemäß VDI 2719, auszuliegen.
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 Ortsgang 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.



- Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
(1) Wer Bodendenkmälern 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 Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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 freigeigt und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden.
(5) Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- 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.
- Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, W 462 und W 403 einzuhalten.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
14.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehältern (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
Wohnbereiche (Terrassen: Aufpunktebene Erdgeschoss, Balkone: Aufpunktebene Obergeschoss) sind so zu gestalten, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist.
- Wegerecht
Ggf. im Bereich des eingetragenen Wegerechts vorhandene Einfriedungen, Zaunanlagen oder Bepflanzungen sind so anzuordnen, dass sie jederzeit kurzfristig entfernt werden können, so dass das Wegerecht ohne Behinderung ausgeübt werden kann.
- Aufgrund der Verkehrsflächengeometrie wird das Baugebiet im Rahmen der Abfallentsorgung nicht durch das Dienstleistungsunternehmen angefahren. Die Abfallbehälter sind an der Birkachstraße zur Leerung bereitzustellen. Aus Kulanzgründen, ohne Rechtspflicht und jederzeit widerruflich erfolgt eine Anfahrt des Baugebietes bis zur Aufweitung der Verkehrsfläche in der Gebietsmitte, so dass die Abfallbehälter bis auf Weiteres dort bereitgestellt werden können. Sofern parkende Fahrzeuge oder sonstige Gegenstände auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, wird diese Kulanzregelung umgehend außer Kraft gesetzt.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Margetshöchheim hat in der Sitzung vom 14.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Birkäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2021 wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Margetshöchheim, den 1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Birkäcker" handelt es sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach gem. § 13 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde die auf frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Margetshöchheim, den 1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Der Planentwurf vom 19.01.2022 in der Fassung vom 15.03.2022 mit Begründung hat vom 30.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplan "Birkäcker" berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 30.03.2022 bis 29.04.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Margetshöchheim, den 1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

Die Gemeinde Margetshöchheim hat mit Beschluss vom die 1. Änderung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Margetshöchheim, den 1. Bürgermeister (Waldemar Brohm)

"Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes WA "Birkäcker" ersetzt im Planteil vollständig den gültigen Bebauungsplan (rechtskräftig 18.05.2017)"

Gemeinde Margetshöchheim
Landkreis Würzburg

1. Änderung
BEBAUUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet
WA "BIRKÄCKER"
mit integriertem Grünordnungsplan

im vereinfachten Verfahren nach § 13 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.lib-arz.de // e-Mail: info@lib-arz.de

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

Stand: 19.01.2022
geändert: 15.03.2022