

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

- 1.0  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1  Grenze angrenzender Bebauungsplan
- 2.0  WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO zuletzt geändert 2013)
- 3.0  Grünflächen öffentlich
- 3.1  Grünflächen privat
- 4.0  öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: Fußweg
- 4.3  Flächen für Versorgungsanlagen
Hier: zentrale Sammelstelle zur Abholung der Mülltonnen
- 5.0  offene Bauweise
- 5.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5.2 GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl max. zulässig = 60% der Grundstücksfläche
- 5.3 GRZ 0,45 Grundflächenzahl max. zulässig = 45% der Grundstücksfläche
- 5.4 II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 5.5  Baugrenze
- 6.0  Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 7.0  Bäume erhalten
- 8.0  Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzaufnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) erforderlich werden: keine zu öffnenden Fenster auf den schallabgewandten Seiten zulässig, notwendige Lüftungsfenster nur auf den schallabgewandten Seiten zulässig; vgl. textl. Festsetzungen Punkt 11

b) durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO festgesetzt
- 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (EG+1. OG oder EG+DG)
 - 2.2 Die maximale Wandhöhe ist auf 6,50 m festgesetzt.
Die maximale Firsthöhe ist auf 10,50 m festgesetzt.
 - 2.3 Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe ist bei beidseitig erschlossenen Gebäuden die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte (Schnittpunkt Gebäudemitte Hauptgebäude/angrenzende Erschließungsstraße).
 - bei teilseitig erschlossenen Gebäuden der höchste Punkt des natürlichen Geländes im Gebäudenriss
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
 - 3.2 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.3 Die Bezugshöhen der Abstandsflächen sind ausgehend von der natürlichen Geländehöhe zu ermitteln.
- 4 Geländeveränderung
 - 4.1 Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist.
 - 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 0,80 m zulässig.
 - 4.3 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - 4.4 Böschungen, steiler als 1:2 sind unzulässig.
 - 4.5 Baugeschäfte sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

5 Gestaltung

- 5.1 Die Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder zu begrünen.
- 5.2 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig.
- 6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen
 - 6.1 Die maximale Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00 m, gemessen an der zur Erschließungsstraße liegenden Fassade.
 - 6.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften (Garagen- und Stellplatzverordnung SV) sind zu beachten.
 - 6.3 In den als private Grünflächen festgesetzten Flächen können untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB mit einer Fläche bis zu 16 m² und einer Höhe von max. 3 Metern ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 6.4 Dachbegrünungen sind zulässig. Die Begrünung mit selbsterhaltender Vegetation wird hierfür empfohlen.
 - 6.5 Die Höhe von Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt. Hieron ausgenommen sind keine Heckengräben, Einfriedungen sind sockellos, mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit, für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Maschendrahtzäune sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. An den übrigen Grenzen sind Maschendrahtzäune nur mit Heckengräbenpflanzung zulässig.
- 7 Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken
 - 7.1 Freiflächen im privaten Grundstücksbereich (z.B. Stellplätze, Carports, Wege etc.) sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, offenporige Beläge, sogen. Öko- oder Drainpflaster etc.) zu befestigen.

11 Schallimmissionschutz gegen Außenlärm

- 11.1 In dem in der Planzeichnung mit "1" gekennzeichneten Bereich (Grundstück 6+7) sind Räume mit erhöhtem Schutzzanspruch zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der schallabgewandten Seite, d.h. auf der von der landwirtschaftlichen Hofstelle (FlurNr. 96) abgewandten Seite, anzordnen (Raumstilierung). Auf Grundstück 6 sind die Räume mit erhöhtem Schutzzanspruch zur Nachtzeit nur auf der Nord- und Westseite, auf Grundstück 7 nur auf der Nord- und Ostseite anzordnen.
- 11.2 In Räumen mit erhöhtem Schutzzanspruch zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) sind keine zu öffnenden Fenster auf der der landwirtschaftlichen Hofstelle (FlurNr. 96) zugewandten Seite (Grundstück 6 Süd- und Ostseite, Grundstück 7 Süd- und Westseite) zulässig.
- 11.3 Notwendige Lüftungsfenster (zu öffnende Fenster) sind nur auf den schallabgewandten Seiten zulässig (Grundstück 6 Nord- und Westseite, Grundstück 7 Süd- und Ostseite). Alternativ ist die Sicherstellung einer notwendigen Raum-Lüftung z.B. mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämmten, kontrollierten Luftzuluft bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig. Dies ist im Bauantrags- und Feststellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 5)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Martinsheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Berg" (gem. § 13b im beschleunigten Verfahren) aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Martinsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

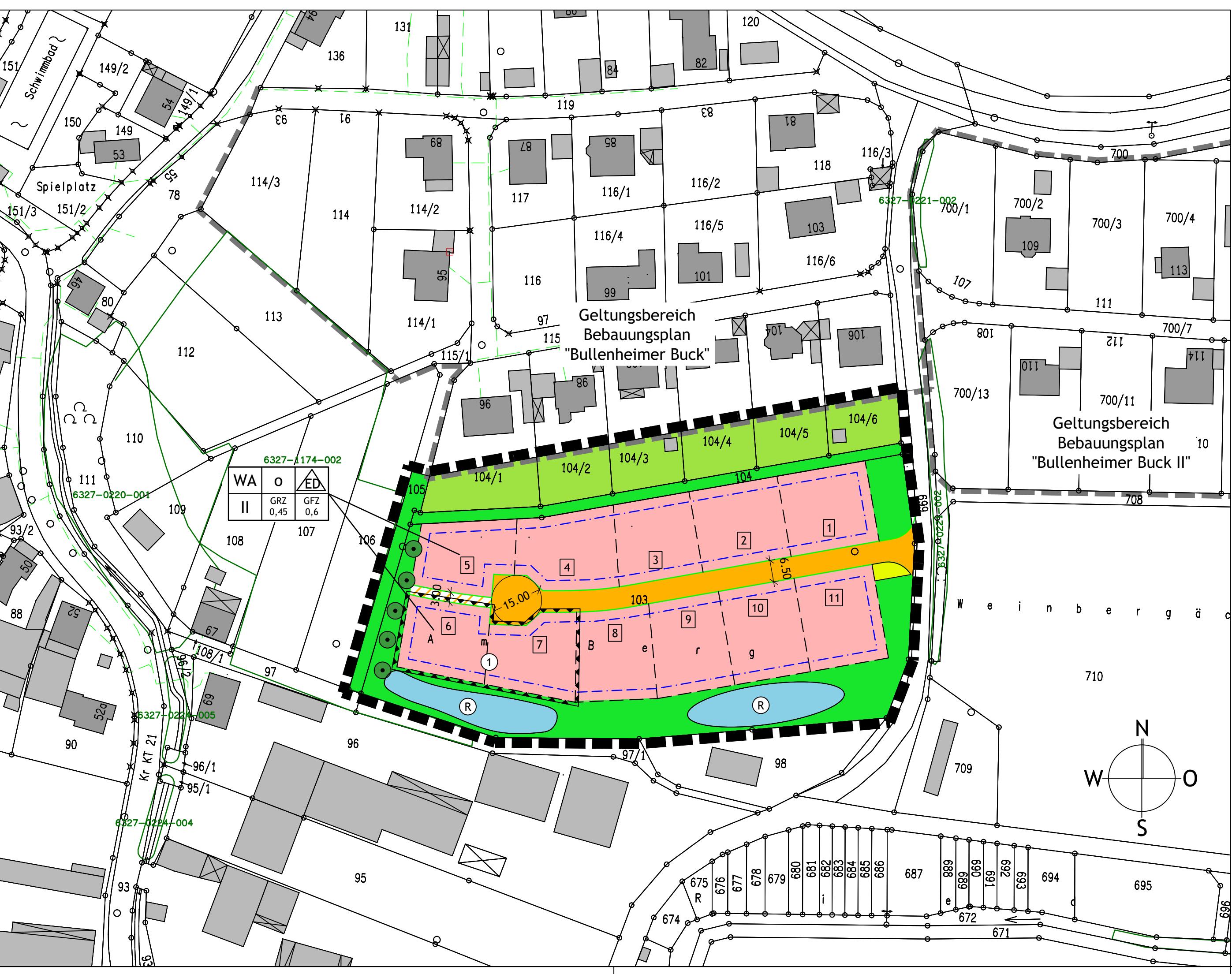
Martinsheim, den R. Ott, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermann's Einsicht im Rathaus der Stadt STRAßE, ORT, während der allgemeinen Dienststunden bereithalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Der Bebauungsplan "Am Berg" ist damit in Kraft getreten.

Martinsheim, den R. Ott, 1. Bürgermeister



10 Grünordnung

- 10.1 Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, Fußwege etc. sowie sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdrücklässigem Belag anzulegen (z. B. weitflugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung).
- 10.2 Pflanzgebiete in den öffentlichen Grünflächen und auf den Stellplätzen
 - Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - Das neue natürliche Regenrückhaltebecken ist durch mind. 1x jährliche Mahd zu pflegen.
 - Die zur Rückhaltung des Oberflächenwassers vorgesehene, öffentliche Grünfläche am RRB ist, mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung (Verwendung von autochthonem Saatgut) anzusäen und mit Laub- oder Obstbaumhochstämmlen (s. Planzeichen) zu bepflanzen.
 - Alle weiteren, nicht mit Gehölzen zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer extensiven blütenreichen Saatgutmischung (bspw. Bienenweide) zu begrünen und mit einer einschürgigen Maht zu pflegen.
 - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugeländes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansäten sind durch die Gemeinde Martinsheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsäten zu ersetzen.

10.3 Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücksflächen

- Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
- Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinstbaum (Bauin 3. Ordnung), je 100 m² eine Strauchgruppe anzupflanzen.
- Je 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkröniger Laubbaum oder ein Hochstammholzbaum anzupflanzen.
- Die durch Planzeichen dargestellten Pflanzgebiete auf privaten Grundstücken werden angerechnet.
- Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Beplanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

10.4 Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücksflächen

- Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumsorten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen, Thuja- und Kirschlorbeerhecken als Abgrenzung zur freien Landschaft, auf privaten Grundstücksgrenzen und auf öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

10.5 Maßnahmen zum Artenschutz

- Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 NatSchG sind
 - bauverhindrende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Abschieben von Oberboden und Entfernen der Vegetation sowie das etwaige Zurückschneiden/Entfernen von Einzelbäumen im Umfeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögeln, von Mitte Juli bis Ende Februar (§39 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen;
 - Bauseleneinrichtung mit Lager- und Verkehrsflächen ist nur innerhalb des Geltungsbereichs zulässig;
 - der Geltungsbereich vor Baubeginn von Vegetation freizuhalten; eine mind. 4-wöchige Schwarzbrache einzuhalten;
 - befestigte Flächen auf das nutzungsbedingte Minimum zu beschränken;
 - insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

- gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch auf Privatgrundstücken. Im Sommerhalbjahr sind in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt. Generell sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten (z.B. Höhlenbäume, Brutgeschehen).

b) durch Text

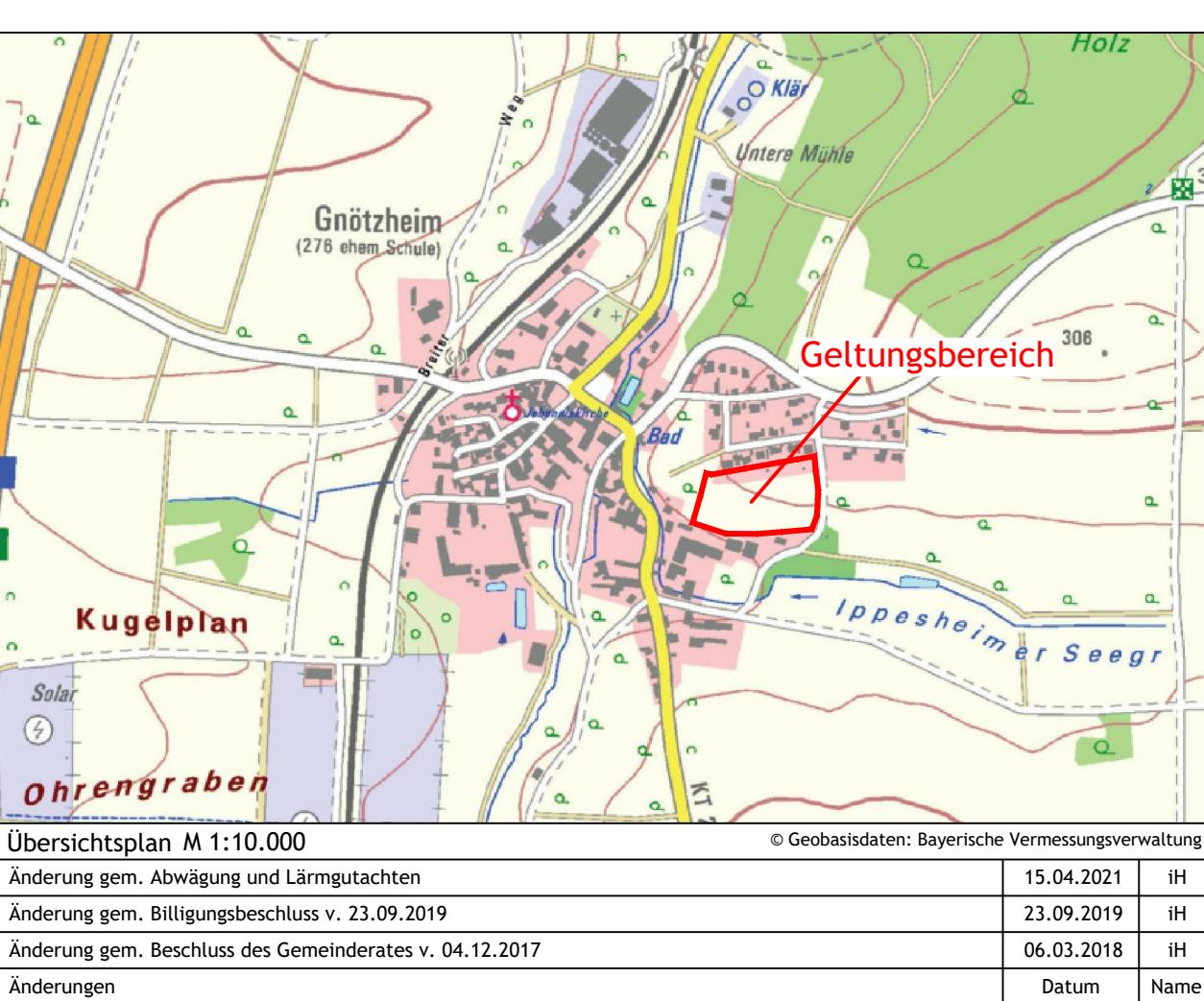
- 1. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 2. Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m zu halten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen")
- 3. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltären unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 4. Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsemisionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- 5. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbefürchteten Nutzungen zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z. B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes kann z. B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten Y06531.002.01.001 der Wölfel Engineering GmbH, Höchberg g. aufgezeigten Immobilienbelastung erfolgen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung und im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Das Schallimmissionsgutachten ist Bestandteil der Satzung.

nachrichtliche Übernahme

- 1 6426-0026-001 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung

Gemeinde Martinsheim Landkreis Kitzingen

OT Gnötzheim Bebauungsplan "Am Berg" (gem. §13b BauGB)



Am Steinert 14
97246 Elbstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19