

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

a) durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des Änderungsbereiches
- 1.1 Grenze Geltungsbereich Urplan
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO zuletzt geändert 2013)
- 2.0 Grünflächen öffentlich
- 2.1 Grünflächen privat
- 3.0 öffentliche Straßenverkehrsflächen (Asphalt)
- 3.1 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 öffentliche Verkehrsflächen (Pflaster)
- 4.0 offene Bauweise
- 4.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2 GFZ 0,6 Geschößflächenzahl max. zulässig = 70% der Grundstücksfläche
- 4.3 GRZ 0,45 Grundflächenzahl max. zulässig = 45% der Grundstücksfläche
- 4.4 Baugrenze

- 4.5 II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 5.0 öffentliche Parkfläche
- 5.2 FW öffentlicher Fußweg
- 6.0 Bäume anpflanzen
- 6.1 Baumgruppe anpflanzen
- 6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

b) durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 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 Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte (Schnittpunkt Gebäudemitte Hauptgebäude/ angrenzende Erschließungsstraße).

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 Baugesuche 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 GaStellV) sind zu beachten.
- 6.3 Dachbegrünungen sind zulässig.
- 6.4 Die Höhe von Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. An den übrigen Grenzen sind Maschendrahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung 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.

8 Regenwasserbewirtschaftung

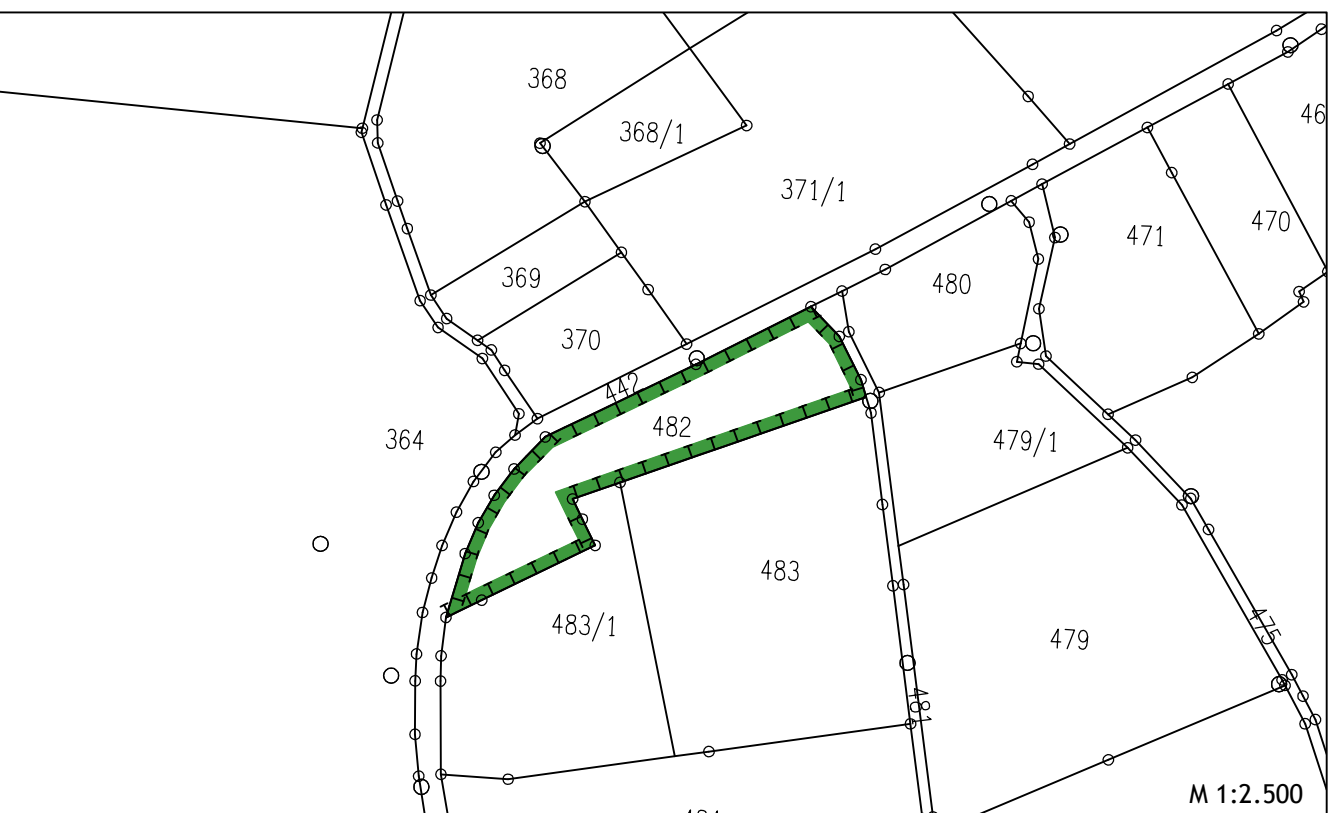
- 8.1 Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln (Zisternen) oder wenn möglich zu versickern. Ein Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

9 unzulässige Anlagen

- 9.1 Stützmauern höher als 1,50 m sind unzulässig.
- 9.2 Die Verwendung von glänzenden Materialien (z.B. geprägte Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffe sowie Fliesen) als Außenbekleidung von Fassaden sind nicht zulässig.
- 9.3 Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z. B. Wellblechgaragen o. ä), provisorische Bauten und fliegende Bauten, sowie Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten und Gewächshäuser) sind unzulässig.

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. soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung).
- 10.2 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und auf den Stellplätzen
- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
  - Die öffentlichen Grünflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze sind mit einer extensiven blütenreichen Saatgutmischung (bspw. Bienenweide) zu begrünen und durch mind. 1x jährliche Mahd zu pflegen.
  - Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebiets auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Martinsheim durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.
- 10.3 Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen und 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 Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100m² eine Strauchgruppe anzupflanzen. Die durch Planzeichen dargestellten Pflanzgebote auf privaten Grundstücken werden angerechnet.
  - Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung 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 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumsorten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft 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 BNatSchG sind
- bauvorbereitende Maßnahmen wie Bauaufreimmachung, Abschieben von Oberboden und Entfernen der Vegetation sowie das etwaige Zurückschneiden/Entfernen von Einzelbäumen im Umfeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, von Anfang Oktober bis Ende Februar (§39 Abs. 5 BNatSchG) durchzuführen;
  - Baustelleneinrichtung 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.
- 10.6 Externe Ausgleichsflächen
- Der errechnete Ausgleichsbedarf beträgt 0,1353 ha. Dem Bebauungsplan "An der Schulstraße" (1. Änderung) wird eine Teilfläche des Grundstücks FL.Nr. 482 der Gemarkung Martinsheim von 0,1353 ha zugeordnet.



Die Restfläche der FL.Nr. 482 im Umfang von 0,2859 ha (entspricht 0,4212 ha Gesamtfläche - 0,1353 ha Anteil Ausgleichsfläche) kann auf das Ökokonto der Gemeinde Martinsheim gebucht werden.

gemäß BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a werden auf der FL.Nr. 482 Gemarkung Martinsheim folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- Umwandlung von Acker in artenreiches, extensiv genutztes Grünland: Einsaat einer artenreichen "Blumenwiese". Extensive Pflege durch an den Blütenflor orientierte Mahd (jeweils nur die Hälfte der Fläche, um zwei Wochen zeitlich versetzt), max. 2x jährlich (1. Schnitt bis Mitte Juni, zweiter Schnitt ab dem 01.09. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Mulchen ist nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erlaubt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche untersagt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche untersagt.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang des Weges FL.Nr. 442. Alle 15 - 18 m ist ein Hochstamm (Obst- oder gemischte Waldbäume) anzupflanzen.

11 Hinweise

- 11.1 Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der den Änderungsbereich betreffende Geltungsbereich des Urplans überplant. Die Darstellungen und Festsetzungen des Urplans sind auf den vorliegenden Änderungsbereich somit nicht mehr anwendbar.

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 geplante Grundstücksgrenzen
- 3 4699 Flurstücksnummer
- 4 Maßangabe in Meter
- 5 Höhenlinie
- 6 bestehende Hauptgebäude
- 7 bestehende Nebengebäude

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 einzuhalten (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 Bodenaltertümern unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
4. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink, Blei) > 50m² darf ohne Behandlung nicht versickert werden.

nachrichtliche Übernahme

- 1 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (20 kV-Leitung Main-Donau-Netzgesellschaft)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Martinsheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Schulstraße" (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 22.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2018 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 beteiligt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 05.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Martinsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2019 als Satzung beschlossen.

Martinsheim, den ..... R. Ott, 1. Bürgermeister

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

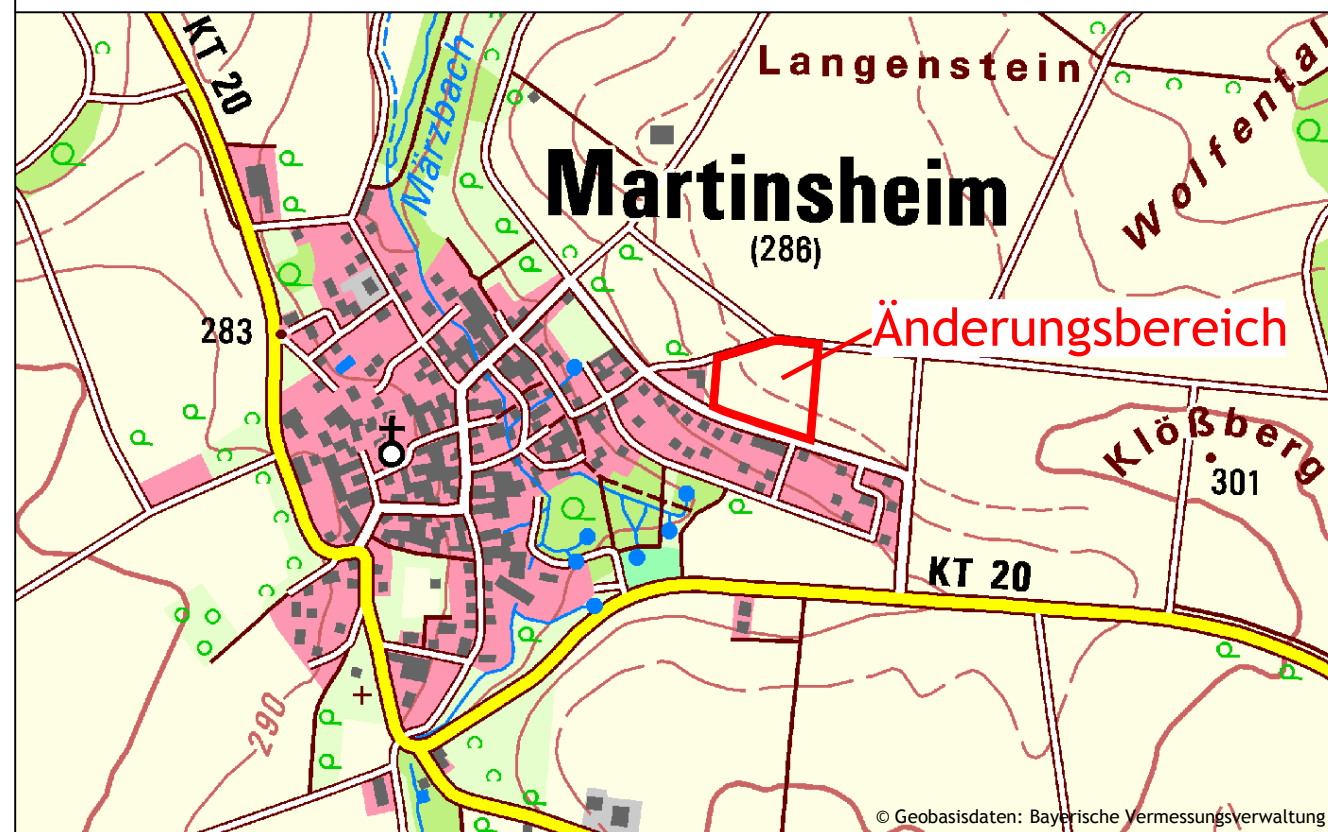
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktbreit, Marktstraße 4, 97340 Marktbreit während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Schulstraße" ist damit in Kraft getreten.

Martinsheim, den ..... R. Ott, 1. Bürgermeister



1. Änderung  
Bebauungsplan "An der Schulstraße"  
(gem. §13a BauGB)



Übersichtsplan M 1:10.000			
C	redaktionelle Änderungen aus Abwägung zur öffentlichen Auslegung	05.03.2019	iH
B	Spielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt gem. Beschluss v. 03.09.2018	02.10.2018	iH
A	Änderungen gem. Gemeinderatssitzung v. 04.12.2017	05.03.2018	iH
NR.	Änderungen	Datum	Name
Planstand:		Plan Nr.:	Projekt Nr.:
Entwurf		E-BP-01C	38 117 02
aufgestellt:		geändert:	Maßstab:
20.11.2017		05.03.2018, 02.10.2018, 05.03.2019 (redaktionell geändert)	1:1000

Planfertiger:

