

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 BauNVO 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 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5.2 GFZ 0,6 Geschößflächenzahl 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 R Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 7.0 Bäume erhalten
- 8.0 Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§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 BauNVO festgesetzt
- 2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
  - 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (EG+1. OG oder EG+0G)
  - 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 teilweise erschlossenen Gebäuden der höchste Punkt des natürlichen Geländes im Gebäudegrundriss
- 3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
  - 3.2 Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - 3.3 Die Bezugshöhen der Abstandflächen sind ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche 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 Überganglos 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 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. Hiervon ausgenommen sind reine Heckenpflanzungen. 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 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. weitflüchigen Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurrpflasterung).
  - 10.2 Pflanzangebote 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 naturnahe 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) anzuzäunen und mit Laub- oder Obstbaumstümpfen (s. Planzeichen) zu bepflanzen.
    - Alle weiteren, nicht mit Gehölzen zu beplantenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer extensiven blütenreichen Saatgutmischung (bspw. Bienenweide) zu begrünen und mit einer einschürigen 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 Pflanzangebote 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 Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100m² eine Strauchgruppe anzupflanzen.
    - Je 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbau oder ein Hochstammobstbaum anzupflanzen.
    - Die durch Planzeichen dargestellten Pflanzangebote 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 ausschließlich standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumarten 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 BNatSchG sind
      - bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Abschleichen von Oberboden und Entfernen der Vegetation sowie das etwaige Zurückschneiden/Entfernen von Einzelbäumen im Umfeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, von Mitte Juli 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 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).

11 Schallimmissionsschutz gegen Außenlärm

- 11.1 In dem in der Planzeichnung mit "I" gekennzeichneten Bereich (Grundstücke 6-7) sind Räume mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der schallabgewandten Seite, d.h. auf der von der landwirtschaftlichen Hofstelle (FlurNr. 96) abgewandten Seite, anzuordnen (Raumtütlerung). Auf Grundstück 6 sind die Räume mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nachtzeit nur auf der Nord- und Westseite, auf Grundstück 7 nur auf der Nord- und Ostseite anzuordnen.
- 11.2 In Räumen mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) sind keine zu öffnenden Fenster auf 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 Nord- und Ostseite). Alternativ ist die Sicherstellung einer notwendigen Raum-Lüftung z.B. mit einer ausreichend dimensionierten, schalldämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig. Dies ist im Bauantrags- und Feststellungsverfahren nachzuweisen (vgl. textlicher Hinweis Nr. 5)

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Flurstücksnummer
- 4 Höhenschichtlinie
- 5 Maßangabe in Meter
- 6 bestehendes Hauptgebäude
- 7 bestehendes 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 Bodenaltersurtern unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 2 DschG).
- 4. Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind örtlich und hinzunehmen.
- 5. Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen 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, Hötterberg 9, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung und im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen. Das Schallimmissionsgutachten ist Bestandteil der Satzung.

nachrichtliche Übernahme

- 1 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung



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 ..... örtlich 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 Gemeinderats 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 örtlich bekannt gemacht.

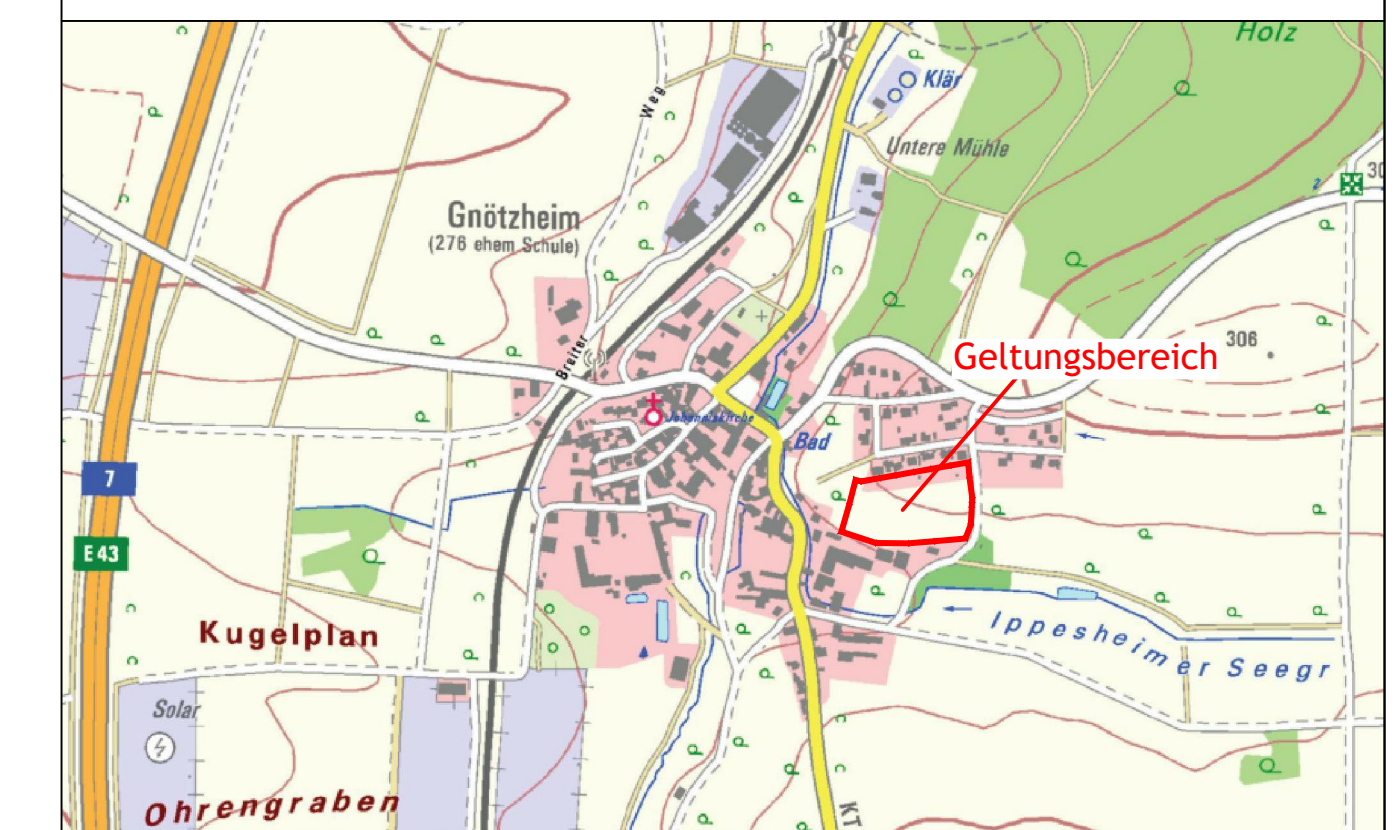
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt ..... STRASSE, ORT, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und §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

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

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



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



Übersichtsplan M 1:10.000		© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	
C	Änderung gem. Abwägung und Lärmgutachten	15.04.2021	iH
B	Änderung gem. Billigungsbeschluss v. 23.09.2019	23.09.2019	iH
A	Änderung gem. Beschluss des Gemeinderates v. 04.12.2017	06.03.2018	iH
NR.	Änderungen	Datum	Name
Planstand:	Plan Nr.:	Projekt Nr.:	Bearbeiter:
Entwurf	E-BP-01C	38 117 01	iH
aufgestellt:	geändert:		Maßstab:
20.11.2017	06.03.2018, 23.09.2019, 10.06.2021		1:1000
Planfertig:			



Horn Ingenieure  
GmbH & Co. KG  
Am Steinert 14  
97246 Eibelsstadt  
Tel.: 09303/981093-0  
Fax: 09303/981093-19