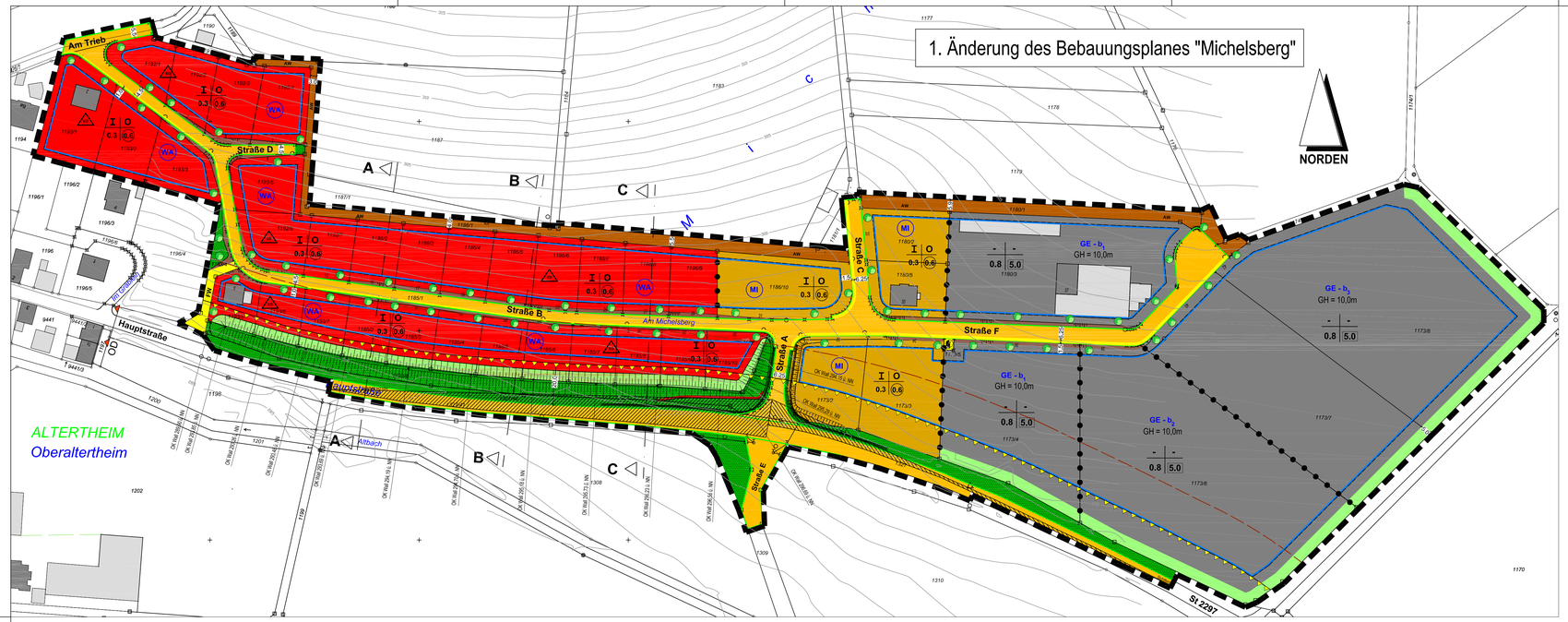

Mögliche Heckengehölze	Größe 1.25 - 1.50 m
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Dorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Rainweise
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus domestica	- Spelerling
Malus sylvestris	- Wildapfel
Sorbus torminalis	- Elsbeere

HINWEISE

OD straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze

1186/2 1186/3 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5,0 Maßangaben in Meter

Höhenschichtlinien

FASSADEN-GESTALTUNG Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

BEPFLANZUNG Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern und zu pflegen.
Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

ANWANDWEGE sind keine Erschließungsstraßen im Sinne der BayBO.

BAUGESUCHE In den Bauplänen ist die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung sowie der bauliche Schallschutz nachzuweisen.

NIEDERSCHLAG-WASSER von den Dächern sollte möglichst nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet, sondern über Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt , und/oder über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.
Die Versickerung sollte generell breitflächig, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über Vegetationsflächen erfolgen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.
Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

NUTZUNGS-SCHABLONE

Geschosszahl	Bauweise
GRZ	GFZ bzw. BMZ

erforderliche Böschungen

C C Geländeschnitte (siehe Beiplan)

Beschränkungszone 40 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gem. Art. 24 Abs. 1 u. 2 Bay. Str. WG

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DENKMALPFLEGE Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Altertheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 30.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Michelsberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 27.10.2014 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.11.2014 bis einschließlich 19.12.2014 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.11.2014 bis einschließlich 19.12.2014 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Michelsberg" mit der Begründung in der Fassung vom 20.01.2015 sowie dem Beiplan, dem Umweltbericht und den zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015 öffentlich ausgelegt.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altertheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Michelsberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

6. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Michelsberg" wurde am .....gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplanmit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Bauverwaltung Kist während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Michelsberg" am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 Bau GB).

Altertheim, den .....

..... (Siegel)
Adolf Hemrich-Manderbach, 1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990

GE - b_1, b_2, b_3 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 mit zulässigem, maximalem flächenbezogenen Emissionskontingent pro m² überbaubare Fläche. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten (Bezugsflächen in der Plandarstellung definierte GE-Flächen).

Fläche	L_{EK} tags in dB(A)	L_{EK} nachts in dB(A)
GE-b1	60	45
GE-b2	67	52
GE-b3	70	55

Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zul. Wohnungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert oder mit diesem zusammen in einer untrennbaren Einheit verbunden werden.
Im Rahmen der Baugenehmigung ist der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung des zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingents bzw. des aufgrund der jeweiligen Grundstücksgröße (überbaubare Fläche) zulässige Immissionsrichtwertanteil an den nächstgelegenen Nachweispunkten ist von den einzelnen Betrieben im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Der für das Gewerbegrundstück zulässige Immissionsrichtwertanteil ergibt sich durch eine Ausbreitungsberechnung gemäß TA Lärm / DIN ISO 9613/2 (bei freier Schallausbreitung).

öffentliche Grünfläche

privater Grünstreifen, Randbegrünung, von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten. Es ist eine durchgehende Hecke mit Heister und Hochstämmen aus bodenständigen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Grenzabstände des Art. 48 AGBGB sind zu beachten und einzuhalten.

öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

Schallschutzwall entlang St 2297 (private/öffentliche Grünfläche)

Gabionenwand

Straßenverkehrsfläche mit geplanter Lage des Seitenstreifens bzw. Gehweges mit Breitenangabe in Metern

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder die von Bebauung, Einfriedung, Beflanzung, Ablagerung etc. höher als 0,80 m über OK Straße gemessen freizuhalten sind. Sie werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken angelegt.

FW Fußweg

AW Anwandweg

Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, davon sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgenommen 20 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße.

Baugrenzen

I 1 Vollgeschoss zulässig. Im Dachgeschoss und Untergeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen. Statt des Vollgeschosses im Dachgeschoss darf bei Gebäuden mit Pultdächern ein Vollgeschoss im Obergeschiess entstehen.
Die Dachneigung beträgt 22° - 55°, auch für Garagen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Bei der Dachform Pultdach ist eine Dachneigung zwischen 5° und 22° zulässig.

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0.3 Maximal zulässige Grundflächenzahl

Maximal zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen bei der Ermittlung der GFZ mit einzurechnen.

0.6

GH = 10,0m Maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen an der topographisch tiefsten Stelle des Geländes.

DÄCHER Alle Dachformen sind zulässig, im GE-Gebiet auch Flachdächer.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE WA + MI Die zulässige max. Wandhöhe bei talseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf talseitig 4,50 m über Oberkante des natürlichen Geländes am Gebäude nicht überschreiten. Bei bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden darf talseitig die max. Wandhöhe 5,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird jeweils am tiefsten Geländepunkt des natürlichen Geländes am Gebäude.
Maßgebend ist die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO errechnete Wandhöhe. Bei talseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden mit Pultdächern darf talseitig die max. Wandhöhe 6,00 m nicht überschreiten, gemessen an der topografisch tiefsten Stelle des natürlichen Geländes am Gebäude.
Bei bergseits der Erschließungsstraße liegenden Gebäuden mit Pultdächern darf talseitig die max. Wandhöhe 7,00 m nicht überschreiten, gemessen an der topografisch tiefsten Stelle des natürlichen Geländes am Gebäude.
Die Beiplan Is03 stellt entsprechende Beispiele der Bebauung dar.

HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE GE: GH = 10,0 m Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m, gemessen am topographisch tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude.

GARAGEN + NEBENGEBÄUDE die an die Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Carports mit Flachdach sind zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Mindestabstand zur Straße 3,00 m.

ABSTANDSFLÄCHEN gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
Aufschüttungen zu Terrassen sind nur bis max. 1,00 m zulässig.

DACHGAUBEN dürfen insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gaubenbreite darf bei Schleppgauben 3,0 m und bei Giebelgauben 2,0 m nicht überschreiten. Von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ist ein Abstand von 3 Ziegelreihen mind. jedoch 0,50 m einzuhalten.Vom Ortgang bis zur Gaube ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN Kniestöcke über 0,50 m Höhe.
Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, und Leicht-, oder Metallbaustoffen.

EINFRIEDUNGEN WA + MI Straßenseitig: maximal 1,25 m hoch, in Eisen, Beton, Holz, Natursteine oder verputztem Mauerwerk zulässig.
An den übrigen Grenzen:
Hier sind Maschendrahtzäune und Holzzäune max. 1,50 m hoch zulässig. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nur in Verbindung mit einem Pflanzstreifen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

EINFRIEDUNGEN GE Maximal 2,00 m Eisengitter- oder Maschendrahtzaun mit schmaler Hinterpflanzung. Ferner straßenseitig max. 1,00 m hoch in Eisen oder Holz, einschl. max. 0,30 m Sockel in Beton oder Naturstein.

Evtl. notwendig werdende Stützmauern sind max. 1,00 m hoch in Beton, Naturstein oder verputztem Mauerwerk zulässig. Vor den Toren / Schranken von Betriebseinfahrten sind Stauräume ≥ 10,00 m freizuhalten.

MINDESTGRUND-STÜCKSGRÖSSE für Einzelhäuser 500 m² im Wohngebiet
für Doppelhäuser 300 m² je Haushälfte im Wohngebiet

1.200 m² im Mischgebiet
2.500 m² im Gewerbegebiet

AUSGLEICHS-FLÄCHEN Der Ausgleichsflächenplan vom Jan. 2005 in der Fassung vom 14. Jan. 2009 nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist Beiplan des Bebauungsplanes.

SCHALLSCHUTZ Die Beurteilung und Hinweise zum Schallimmissionsschutz vom 29.08.2008 Y 351/03 des Büro Wölfel ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

In der südlichen Bauzeile sowohl im WA- als auch im MI-Gebiet: Anordnung der notwendigen Lüftungsfenster für Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den Gebäudeseiten, an denen der Nacht-Orientierungswert eingehalten wird, d.h. nicht zur Staatsstraße hin.

GRÜNORDNUNG Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8 - 10 m im Abstand von 2,00 m bis max. 3,00 m zum Straßenrand, hochstämmige, kleinkronige Bäume, wie Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume zu pflanzen.
Auf den Grundstücken sind nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je 300 m² Grundstücksfläche, ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume).

Pflanzliste:
Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Mögliche Großbaumarten, mittl. Baumschulgröße 12-14 cm Durchmesser.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseude-platanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Roterle
Betula pendula	- Weißbirke
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus pechrulata	- Stieleiche

PROJ.-NR.: 14031S	PROJEKT/BAUGRUNDSTÜCK: Gemeinde Altertheim, Landkreis Würzburg 1. Änderung Bebauungsplan "Michelsberg"
PLAN-NR.: LA01	
INDEX: 3-0-0	
	VERANLASSER: Gemeinde Altertheim, Oberes Tor 2, 97237 Altertheim, Telefon: 09307-923, info@gem-kist.bayern.de
	VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Altertheim, Oberes Tor 2, 97237 Altertheim, vertreten durch 1. Bürgermeister Adolf Hemrich-Manderbach
	ARCHITEKT: röschert architektur + ingenieurbau, Moltkestraße 7, 97082 Würzburg, Teleforzentrale: 0931 - 30 45 80, Telefax: 0931 - 30 45 829, info@roeschert.de, www.roeschert.de
MASSTAB: 1:1000	PLANBEZEICHNUNG: GENEHMIGUNG
Grundlage: Begründung Version 3-0-0	PLANINHALT: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Michelsberg"
BAUTEIL: BBPL	Fortschreibung
DATUM: 13.04.2015	Bebauungsplan: Index / Version / Bemerkungen — Begründung: Index / Version / Bemerkungen
BEARBEITER/IN: M. Wieland	1-0-0 / 27.10.14 / Festsetzung von Flächen als Straßen statt Grünflächen und Anwandwegen
GEZEICHNET: M. Wieland	2-0-0 / 20.01.15 / Festsetzungen gemäß Gemeinderatsbeschluss ergänzt und überarbeitet, aktuelle Flurkarte hinterlegt und Flächen angepasst
GEPRÜFT: S.Röschert	3-0-0 / 13.04.15 / Festsetzungen gemäß Gemeinderatsbeschluss ergänzt und überarbeitet, urspr. Festsetzungen aus rechtskräftigem Bplan ergänzt
DATEIPFAD: H:_HPR\14031S\16. Genehmigung	
STEMPEL:	

Pkt: Ing.-Büro RÖSCHERT 97082 Würzburg 0931/304080 03/14400 16.04.2015

A = 594 m x 550 m = 594 m²

H:_Hpr\2014\14031s\16 genehmigung satzung\bp01+300.dwg