

PRÄAMBEL

Der Markt Marktbergel erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 17a des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

den nachfolgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

„WEILERFELD“

in Marktbergel

FESTSETZUNGEN (TEXTTEIL) / Festsetzungen der 1. Änderung sind fett hervorgehoben oder durchgestrichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als **„Allgemeines Wohngebiet“** i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)

0,8/1,0 Geschossflächenzahl = 0,8/1,0 (§ 20 BauNVO)

III = II+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 3 Vollgeschosse (max. III); Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss (Höchstgrenze) **Die Gebäudehöhe beträgt maximal 12,0 m; bei Pultdächern maximal 8,0 m**

II = II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 2 Vollgeschosse (max. II); Erd- und Ober- oder ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss (Höchstgrenze) **Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10,0 m; bei Pultdächern maximal 8,0 m** Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO beträgt 10,0 m (gemessen von OK-Fertigfußboden bis OK-First)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

ED Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind:
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Gestaltung der Gebäude

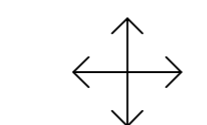
4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschosses - Fertigfußboden - darf bezogen auf das natürliche Urgelände talseitig eine Höhe von **0,75 m 0,50 m** nicht überschreiten.

Dem Bauantrag sind zum Nachweis Geländeschnitte beizufügen:

Kniestücke sind bis zu **0,50 m** Höhe zulässig; Gemessen wird dabei von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußschwelle.

4.2 Gestaltung der Dächer



Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind wie folgt zwingend festgesetzt: Die Firstrichtung ist immer parallel oder rechtwinklig zur Straßenlinie anzuordnen. Ein Wechsel der Firstrichtung bei Nebengebäuden ist zulässig.

S;W-K Als Dachform sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von **30-52 Grad** zulässig.

Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von **0-52 Grad** zugelassen.

Für Pultdächer (PD) ist eine Dachneigung bis zu **max. 12 Grad** zulässig.

Ziegeldächer sind mit einer Dachneigung von **mindestens 15 Grad** zu errichten

Metall/Blechdächer sind bis zu einer Dachneigung von **max. 15 Grad** zulässig.

Die Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine in roten, **rotbraunen** und **anthraziten** Farbtönen auszuführen.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp- und Giebelgauben als Einzelgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und zwischen den Gauben muss mindestens 1,20 m betragen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dächer von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche gehalten werden.

Je Dachseite kann auch ein Zwerchgiebel bis 1/3 der Dachlänge zugelassen werden, wobei ein Abstand von mindestens 2,0 m von den Gebäudeecken einzuhalten ist.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mindestens 5,0 m aufweisen, der im Zufahrtbereich weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden darf. **Bei Garagen mit elektrischer Toröffnung und bei Carports ist ein Stauraum von mindestens 3,0 m einzuhalten.**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Garagenhöfe, Aufenthaltsflächen und öffentliche Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10 m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Maximal zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,0 m. Nebengebäude dürfen nicht zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenselligen Baugrenzen (d.h. im Vorgartenebereich) errichtet werden.

5. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holz- oder Metallzäune mit max. 1,0 m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,20 m über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig.

Als Einfriedungen entlang der Straßen sind nicht zulässig:
- Mauern und Stützmauern
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzäune, Metallzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

Als Einfriedungen sind nicht zulässig:
- Mauern und Stützmauern über 0,50 m Höhe
- Einfriedungen aus Nadelgehölzen.

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit Parkplätzen und öffentlichem Begleitgrün

7. Wasserwirtschaft

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Regenwasser ist über einen separaten Regenwasserkanal abzuleiten.

8. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der Main-Donau-Netzgesellschaft (MDN) gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

9. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

10. Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bei Pflanzungen zu angrenzenden Grundstücken sind die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) einzuhalten.

Für Baufächern mit festgesetzten Pflanzgebieten ist ein Freifächergestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Juglans regia
- Prunus avium
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Birke
- Hainbuche
- Esche
- Walnuß
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Eberesche
- Speierling
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Obstbäume versch. Sorten (Hochstamm)

Für die Anpflanzung von Hecken sind folgende Pflanzen vorzusehen:

Freiwachsende Hecken: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Haselnuss, Hartriegel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Büschelrose, Salweide, Holunder, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Liguster. Wilde Obstbäume wie Apfel, Birne, Zwetschge

Geschnittene Hecken: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Liguster

Schutzwürdige Gehölze, die in der Planung als erhaltenswert eingestuft wurden, sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen und von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu unterhalten.

Fußwege, Aufenthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Nachfolgend aufgeführte Gehölze oder Gehölzarten mit über 3,0 m Höhe sind bei Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich nicht zu verwenden:

- a) Koniferen wie z. B.: Thuja, Scheinzypressen, Tsuga, Tannen, Wacholder und ähnliche.
- b) Buntlaubige Gehölze wie z. B.: Berberitzen, rotlaubige Haselnuss, Perückenstrauch, Eschenahorn, Tamarisken, Blutbuche und ähnliche.
- c) Hängeformen wie z. B.: Trauerweide, Hängebuche, Hängende Esche und ähnliche.
- d) Fremdländische Gehölze wie z. B.: Feuerahorn, schiltzblättrige Gehölze, Essigbaum, Blauglockenbaum und ähnliche.

11. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßangaben in Meter (Maßkette)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen (Firstrichtung zwingend) siehe Punkt 4.2
- Zähllinien Abstand 1,0 m
- geplante Garagenzufahrt

Nutzungsschablone:

Baugebiet (Nutzungsart)	Anzahl der max. zul. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform, Dachneigung
	Gebäudehöhe (GH)

INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Weilerfeld" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Markt Marktbergel, den _____
Kern, 1. Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Markt Marktbergel hat in der Gemeinderatssitzung am 04.05.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Weilerfeld" in Marktbergel, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- c) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- d) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Gemeinderates Markt Marktbergel am _____ durchgeführt.
- e) Der Gemeinderat Markt Marktbergel hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Weilerfeld", in der Fassung vom _____, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
- f) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Weilerfeld", Markt Marktbergel mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Weilerfeld" ist damit in Kraft getreten.

Markt Marktbergel, den _____
Kern, 1. Bürgermeister

Markt Marktbergel, den _____
Kern, 1. Bürgermeister

Markt Marktbergel

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5

"Weilerfeld"

in Marktbergel

ohne Maßstab

Fassung vom	Datum	Name
entw.	05/2017	Ebert-Alshöfer
gez.	05/2017	Müller
geg.	05/2017	Hartfelder

Verantwortlicher: **Markt Marktbergel**
Landkreis: **Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim**

Markt Marktbergel, den _____

Überschrift, Siegel

HARTFELDER-T GmbH
1935 Sachfragen, Aischler Straße 33
91238 Marktbergel, Tel. 0918/9398-0
91238 Bad Windsheim, Tel. 0918/9398-1
91238 Marktbergel, Fax 0918/9398-4

