

Die Gemeinde Gallmersgarten erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. 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 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408),
- 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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)

folgende Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

"Auf der Höhe II"

mit Grünordnungsplan

im Ortsteil Steinach bei Rothenburg o. d. Tauber

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.2020, mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.11.2020.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl.Nr. 77 (Teilfläche), 78 und 79 (Teilfläche),
- im Osten durch die Fl.Nr. 81 (Teilfläche), 134, 135, und 138 (Teilfläche),
- im Süden durch die Fl.Nr. 139, 140, 141 und 142 (Teilfläche),
- im Westen durch die Fl.Nr. 143 (Teilfläche), 129 (Teilfläche) und das bestehende Wohngebiet - jew. Gemarkung Gallmersgarten

und beinhaltet folgende Flurnummern:

81 (Teilfläche), 129 (Teilfläche), 131, 131/1, 131/3, 131/4, 132/5, 132/6, 133/1, 139/1, 139/2, 140/1, 140/2, 140/3, 141/1, 141/2, 141/4, und 142 (Teilfläche) - jew. Gemarkung Gallmersgarten.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Auf der Höhe II" in der Fassung vom 05.11.2020, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis D bilden die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Auf der Höhe II".

§ 3: Inkrafttreten:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Auf der Höhe II" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Gemeinde Gallmersgarten, den __. __. 2020

.....

Michael Schlehlein, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe:

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

II = II oder I+D

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse beträgt max. 2 Vollgeschosse:
Erdgeschoss und Ober- oder ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss (Höchstgrenze).

GH Die Gebäudehöhe beträgt max. 10,0 m; bei Pultdächern max. 8,0 m
(gemessen von OK Fertigfußboden bis OK First).

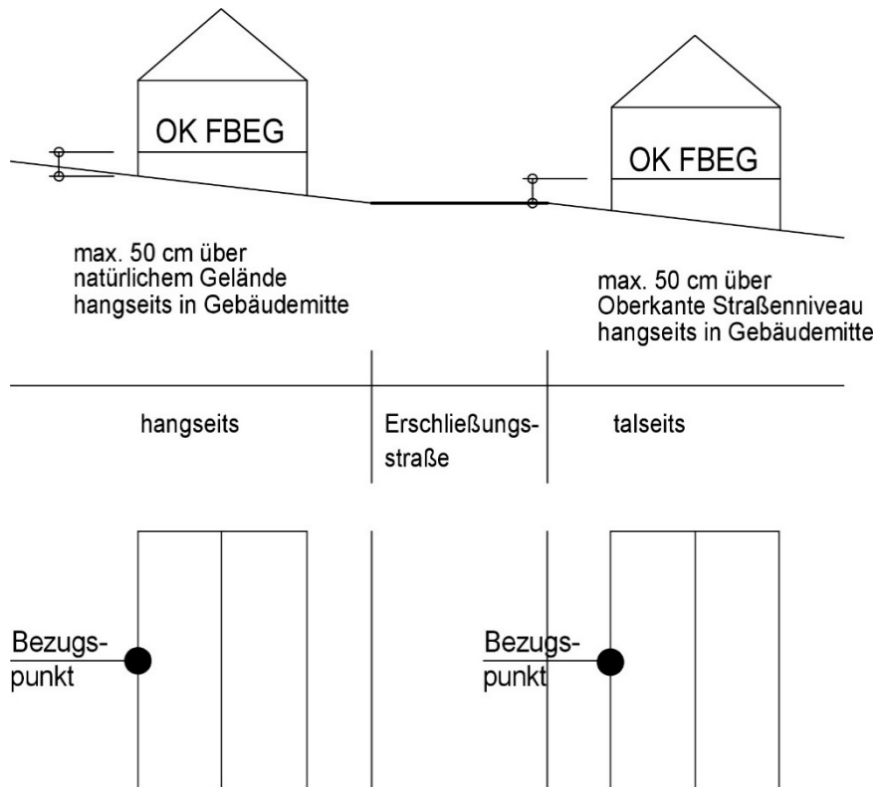
- 2.2 Die Zahl der Wohneinheiten (WE) darf maximal 2 WE pro Grundstück betragen.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED).
- 3.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
bei Einzelhäusern 500 qm
bei Doppelhäusern 200 qm (je Doppelhaushälfte).
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4 Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn ihr Abstand zur Erschließungsstraße mindestens 3 m beträgt.
- 3.5 Pro Baugrundstück sind maximal 60 qm Nutzfläche für Garagen zulässig.

4. Höhenentwicklung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FBEG) darf bei Gebäuden, die talseits der Erschließungsstraße liegen, max. 50 cm über Oberkante Straßenniveau liegen. Bei Gebäuden, die hangseits der Erschließungsstraße liegen, sowie in allen anderen Fällen darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FBEG) max. 50 cm über natürlichem Gelände (hangseits in Gebäudemitte gemessen) liegen.



5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder mit einem Tor noch einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Bei Garagen mit elektrischer Toröffnung und bei Carports ist ein Stauraum von mind. 3,0 m einzuhalten.

- 5.2 Pro Wohneinheit müssen auf dem Baugrundstück 1,5 Stellplätze für PKW angelegt werden.
- 5.3 Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückenstützen, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

7. Dachform

- 7.1 Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0 bis 48° zulässig.
Für Pultdächer (PD) ist eine Dachneigung bis zu max. 12° zulässig.
Metall-/Blechdächer sind bis zu einer Dachneigung von max. 15° zulässig.
Die Dächer sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ton- und Betondachsteinen einzudecken. Bei Metalldächern sind rote, rotbraune oder anthrazite Farben zulässig.
- 7.2 Als Dachaufbauten sind Gauben und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Größe der zugehörigen Dachfläche unterordnen müssen. Das Material muss mit dem Hauptdach übereinstimmen.
Die Summe der Breite aller Dachgauben darf zwei Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 7.3 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind wie folgt zwingend festgesetzt:
Die Firstrichtung ist immer parallel oder rechtwinklig zur Straßenlinie der anliegenden Erschließungsstraße anzuordnen. Ein Wechsel der Firstrichtung bei Nebengebäuden ist zulässig.

8. Einfriedungen

- 8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen mit einer max. Höhe von 1,0 m über Straßenoberkante errichtet werden. Zulässig sind nur senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune oder Naturhecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,2 m zulässig.
Als Einfriedungen entlang der Straßen sind nicht zulässig:
Mauern und Stützmauern
Einfriedungen aus Nadelgehölzen
- 8.2 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

C. Grünordnerische Festsetzungen

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Die festgesetzten Gehölzanpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Die Pflanzung je eines Hausbaumes (Laub- oder Obstbaumhochstamm, siehe Artenauswahl-liste) ist innerhalb eines jeden Privatgrundstücks vorzunehmen. Auf den Privatgrundstücken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, die der Artenauswahl-liste zu entnehmen sind.

10. Geländebearbeitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 10.1 Geländeveränderungen dürfen nur in dem Maße durchgeführt werden, wie dies zur Nutzung der Gebäude unerlässlich ist.

D. Empfehlungen zur Grünordnung und sonstige Hinweise

1. Fassadenbegrünung

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20 % der Außenwandflächen aller baulicher Anlagen auf Dauer flächig zu begrünen. Als Richtwert wird die Verwendung einer Schling- oder Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge vorgeschlagen.

2. Artenauswahllisten

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation können nachfolgende Artenempfehlungen gegeben werden.

Bäume:	<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
	<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
	<i>Betula pendula</i>	- Birke
	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
	<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
	<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feldulme	
Sträucher:	<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
	<i>Cornus mas</i>	- Kornerkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
	<i>Crataegus monogyna</i>	- Weissdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
	<i>Viburnum opulus</i>	- gemeiner Scheeball
	<i>Sambucus nigra</i>	- schwarzer Holunder
Obstgehölze:	Apfel:	Bohnapfel, Boskop, Kaiser Wilhelm
	Birne:	Gute Graue, Gellerts Butterbirne
	Kirsche:	Haumüllers Mitteldicke

3. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträucher, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.

Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

4. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

5. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

6. Bei der Durchführung von Baumplantungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen, Kabeltrassen und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind vom Verursacher geeignete Maßnahmen zum Schutz der unterirdischen Kabel und Anlagen zu treffen, z. B. durch den Einbau von Wurzelschutzfolie.

7. Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, sind bei Bedarf zur Entwässerung Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.
8. Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalbehörde zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Die Gemeinde Gallmersgarten hat in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ im Ortsteil Steinach b. Rothenburg o. d. Tauber im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 20.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in der Fassung vom 23.04.2020 wurde mit der Begründung in der Fassung vom 23.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- c) Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in der Fassung vom 23.04.2020 und der Begründung in der Fassung vom 23.04.2020 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 beteiligt.
- d) Der Gemeinderat Gallmersgarten hat mit Beschluss vom 05.11.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in der Fassung vom 05.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Gallmersgarten, den __.__.2020

.....

Michael Schlehlein, 1. Bürgermeister
(Siegel)

- e) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Gemeinde Gallmersgarten, den __.__.2020

.....

Michael Schlehlein, 1. Bürgermeister
(Siegel)

- f) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ ist hiermit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Gallmersgarten, den __.__.2020

.....

Michael Schlehlein, 1. Bürgermeister
(Siegel)