

Bebauungsplan

„Obere Röthen – 2. Änderung“

der Gemeinde Gädheim

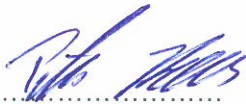
Planstand: 14.10.2019 – Satzung -

Die Bebauungsplanänderung umfasst nur die textlichen Festsetzungen. Die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere und unter Röthen, 1. Änderung und Erweiterung“ gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Obere Röthen – 2. Änderung“
(Verfahren nach § 13 a BauGB)

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gädheim hat in der Sitzung vom 01.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Obere Röthen““ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2019 bis 30.08.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2019 bis 13.09.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Gädheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.11.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.10.2019 als Satzung beschlossen.

Gädheim, den 05.11.2019



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



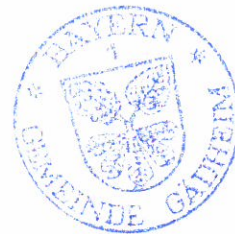
(Siegel)

5. Ausgefertigt,

Gädheim, den 12.11.2019



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Obere Röthen – 2. Änderung“ wurde am 02.12.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gädheim, den 02.12.19



Peter Kraus
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Obere Röthen – 2. Änderung“ (Änderung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Obere Röthen“)

Stand: 14.10.2019

Die durch die Planzeichnung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Obere Röthen“ gelten, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen explizit geändert werden, fort.

Allgemeines Wohngebiet

Offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = III

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 (vorher 0,6)

Bei Tag: 55 dB (A) bei Nacht 40 dB (A)

Erläuterung und Ermittlung siehe Begründung

Straße 240m

Tag 36 dB (A) bei Nacht 29 dB (A)

Bahn 290 m

Tag 40,5 dB (A) bei Nacht 38,5 dB (A)

Straße 200 m

Tag 39 dB (A) bei Nacht 32 dB (A)

Bahn 250 m

Tag 48 dB (A) bei Nacht 42 dB (A)

Zulässiges Erdgeschoss und talseitig ausgebautes Untergeschoss
mit Satteldach 28° - 32°, Traufhöhen: bergseits max. 3,5 m, talseits: 6,0 m

Textliche Festsetzungen

1. Den Festsetzungen liegen § 9 der BauG, die Baunutzungsverordnung Art. 6, 7 und 107 der BayBo und die Planzeichenverordnung zugrunde.
2. Das Baugebiet wird entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m²
4. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll 2 nicht übersteigen
5. Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt

6. Gebäudetypen:

- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung $28^\circ - 32^\circ$, 2 Vollgeschosse, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliches Vollgeschoss)
- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung $15^\circ - 22^\circ$, 3 Vollgeschosse, Dachausbau ist nicht zulässig.

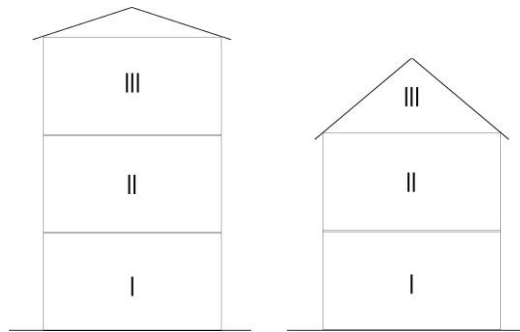
7. Höheneinstellung:

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 50 cm, bei geneigtem Gelände hangseitig max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Maßgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hauskanten.

Die maximale Firsthöhe darf 8,50m nicht übersteigen. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses genommen.

Zur Verdeutlichung werden folgende Systemschnitte festgelegt:



8. Maßnahmen für den Schallschutz (Verkehrslärm durch B26 und Bundesbahn)
Bei Überschneidung von Verkehrslärm durch gleichzeitige Verursachung durch Straße und Bahn können die Planungsrichtwerte für ein WA-Gebiet überschritten werden. Daher sind in diesem Gebiet Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume vorzusehen.

1. Für die Wohnräume soll nur massives Mauerwerk mit guten Schallschluckwerten verwendet werden
2. Die Fenster in den Wohnräumen in Richtung Lärmquelle müssen als Doppel- oder Schallschluckfenster ausgeführt werden.
3. Ausführung einer dichteren Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen auf der südlichen Grundstücksfläche
4. Errichtung von Schallschutzzäunen in Holzkonstruktion bis max. 1,0 m Höhe auf max. 0,5 m hohem Sockel

9. Äußere Gestaltung der Gebäude

- a) Dachform der Gebäude nach den Festsetzungen, Eindeckung in den Farben: rot, braun und schiefergrau
- b) Die Gebäude sind in ihren Hauptflächen als Putzbauten zu erstellen. Ausnahmsweise wird die Verkleidung von kleineren Teilflächen mit Holz bzw. Kunstschiefer (diesem nur im Bereich der Giebeldreiecke) zugelassen.
- c) Für die Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Leuchtendes weiß und grelle Farben sind nicht zugelassen
- d) Dachausbau ist grundsätzlich möglich, mit Ausnahme bei 3 Vollgeschossen. Die Belichtung erfolgt giebelseitig und über Gauben. Die Gauben können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Fassade sitzen. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 Sparrenfeldern ($\geq 1,40$ m) zum Ortgang einhalten. Es darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.

Mögliche Gaubenformen:

- Schleppgauben mit der Mindestneigung von 25°
- Satteldachgauben, Dachneigung wie Hauptdach
- Zwerchhausgiebel: Sie dürfen nur einmal pro Traufseite ausgeführt werden, max. Breite: 1/3 der Trauflänge. Der First muss deutlich unter dem Hauptdachfirst liegen (siehe dazu auch 7.2)

Die Gesamtlänge der Aufbauten darf je Seite 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- e) Kniestöcke sind nicht zulässig
 - f) Garagen: 0 – 10° Neigung als Massivdach oder Wellplatteneindeckung in den Farben: braun oder schiefergrau
 - g) Untergeordnete Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszwecke der Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen sowie innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen
 - h) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
10. Einfriedung
- a) Zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sockelmauerwerk in Bruchstein oder Sichtbeton max. 1,0 m hoch.
Zaunausführung in Holz (evtl. Jägerzaun) Schmiedeeisen oder Maschendraht mit Profilstahlpfosten mit Hinterpflanzung. Höhe einschl. Sockel max. 1,5 m
 - b) Zwischen den Baugrundstücken
Maschendrahtzaun mit oder ohne Sockel max. 1,25 m hoch
 - c) Die Freifläche zwischen Wohnhaus und Verkehrsfläche ist gärtnerisch zu gestalten
11. Höhenlage
- a) Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf bergseits max. 0,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf liegen
 - b) Höhenunterschiede im Gelände im Bereich der Grundstücksgrenzen sind durch flachgeneigte Böschungen hinter der Einfriedung auszugleichen

Hinweise

1. Das festgelegte Baugebiet erfasst alle Flächenteile, die an die jetzige Haupteinschließung (Wasser, Kanal) angeschlossen werden können
2. Grundstückseinfahrten sind im Plan markiert und sollen beim Straßenbau entsprechend berücksichtigt werden
3. Für Elektroanschlüsse ist die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld zuständig. Die Gebäude erhalten Kabelanschlüsse vom Straßenkörper her
4. Das Baugebiet liegt auf dem Südhang. Für eine gute bergseitige Drainage der Gebäude ist zu sorgen, da hier zeitweise Druckwasser auftreten kann. Eine gute Außenisolierung der Gebäude im Erdreich ist geraten. Außerdem wird empfohlen, die Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude getrennt zwischen Schmutz- und Regenwasser zu führen und bei talseitigen Häusern eine Rückstauklappe in die Schmutzwasserleitung einzubauen.