

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist in Baugebiete mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebiete gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten	GFZ = Geschossflächenzahl
GRZ = Grundflächenzahl	Dachform/Dachneigung

- Art der baulichen Nutzung**
siehe Einträge im Plan
WA 1
WA 2
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planeintrag von:
0,35 - Grundflächenzahl
0,5 - Geschossflächenzahl
I+D - Zahl der Vollgeschosse
II - Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 2 mit II als Höchstgrenze festgesetzt (siehe Festsetzung Wandhöhe).

- Wandhöhe**
- Höhe der baulichen Anlagen:
Die Wandhöhe darf im WA 1 höchstens 3,90 m und im WA 2 höchstens 6,90 m betragen (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs.3, Satz 2 + 3 BayBO), jeweils gemessen ab Rohfußboden EG (EFH).
Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Abgrabungen sind nicht zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.
- 2 Wo**
Anzahl der Wohnungen je Gebäude:
- je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
- offene Bauweise; zulässig sind nur Einzelhäuser
- Firstrichtung nach Planeinschrieb zwingend bzw. alternativ
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.
Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses darf maximal 0,40 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- Nebenanlagen**
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.
- Nebenanlagen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 und 19 BauGB) ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche bis zu 20 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen einer Baugrenze und der Straßengrenzungslinie; die Wandhöhe darf maximal 2,2 m betragen.

- Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche), niveaugleich, eventuell durch Belagswechsel und Pflastersteinreihen in unterschiedliche Bereiche unterteilt.
- Fußweg

- Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Abführen von Niederschlagswasser**
- Mülltonnenstandorte sind auf den Grundstücken vorzusehen.
- Unverschlussten Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, in einer "Kombizisterne" zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (zweiteiliger Behälter, dessen oberer Teil als Rückhaltebehälter und der untere Teil zur Regenwassernutzung dient). Ein Notüberlauf zum Mischwasserkanal ist vorzusehen.

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- 20-kV-Leitung der EnBW ODR AG, Schutzstreifen von 0,5 m links und rechts der Leitungsschneise. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

- Grünordnung**
- Öffentliche Grünflächen
- Wiesenweg
- Pflanzung von Prunus avium 'Piensa' (Gefüllte Vogel-Kirsche) als Straßenbäume im Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs - Mischfläche
- Pflanzgröße: Alleebaum, STU 18-20.
- Pflanzung von Obstbäumen, Hochstamm
- siehe Pflanzliste Obstgehölze
- Koniferen sind nicht zugelassen.
- Anpflanzung von Sträuchern
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv., 80-100
- Cornus sanguinea, Roter Hantrieel, Str., 2xv., 80-100
- Corylus avellana, Hasel, Str., 2xv., 80-100
- Ligustrum vulgare, Liguster, 2xv., 80-100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, 2xv., 80-100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, 2xv., 80-100
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball, 2xv., 80-100

- Bodendenkmäler**

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Maßzahlen sind in Metern angegeben
- Sichtfelder sind von Bebauung, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs höher als 0,90 m freizuhalten

B - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Dächer/Dachgestaltung**
- Dachform: WA 1: ausschließlich gleichschenkeliges Satteldach bzw. WA 2: gleichschenkeliges Satteldach, Walm- oder Pultdach, Dachneigung: WA 1: 42° - 48° bzw. WA 2: 15° - 30° bei SD, WD, PD, wenn II; 42° - 48° bei SD, wenn I+D
- naturreote Schuppendeckung
- max. Dachüberstand bei gleichschenkeligen Satteldächern: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortsgang 0,3 m bei Walm- und Pultdächern: Traufe 0,7 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortsgang 0,5 m
- Knietöcke sind nur in WA 1 und WA 2 bei I+D mit SD zugelassen: Die Höhe zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Mauerwerk, darf maximal 0,5 m betragen.
- Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° und in Form von Schleppegauben und Giebelgauben zulässig. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gesamtraufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen vom Ortsgang mindestens 1,5m entfernt sein und mit allen Teilen mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen.
- Dachflächenfenster und Dachaufbauten für Solarnutzung sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

- Garagen/Stellplätze**
- bei Garagen/ Stellplätzen (Carports): Dachform und Dachneigung gemäß Dachgestaltung Hauptdach
Bei offenen Stellplätzen (Carports) sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Je Wohngebäude sind 2, bei 2 Wohneinheiten pro Gebäude 3 Stellplätze nachzuweisen.

- Gebäudeform**
- Wohngebäude im WA 1 müssen in der Hauptfirstrichtung längsrechteckig sein.

- Fenster und Türen**
- Fenster und Türen sind hochrechteckig auszuführen. Eine hochrechteckige Gliederung wird zugelassen.

- Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die Grundstücke können durch Zäune (Zaunhöhe incl. Sockel max. 1,20 m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) abgegrenzt werden. Hinterpflanzung ist zulässig.
Abgrenzungen zur Straße hin sind als Zäune aus senkrechten Holzlaten (Zaunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2m, Sockelhöhen bis 5 cm sind erlaubt) herzustellen.
Je angefangene 300 qm Grundstück ist ein lokaler Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Folgende Sorten sind zulässig:

- Pflanzliste Obstgehölze**
- Apfel: Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Grafensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger
- Birnen: Clapps-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelber Köstler, Schweizer Wasserbirne
- Zwetschen: Deutsche Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
- Kirschen: in Sorten
- Koniferen sind nicht zugelassen
- Sickerfähigkeit von Belägen
Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke usw.)

- Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- Baustoffe und Anstriche**
Alle Gebäude sind Außenputz oder mit einer Holzfasade in hellem Farbton auszuführen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben bzw. mit glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

- Hinweise:**
- Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen zu rechnen; diese sind zu dulden.
- Es wird empfohlen vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Da sich im Planungsgebiet das Bodendenkmal BD 19 bzw. BD 35 in räumlicher Nähe befindet, sind Eingriffe nicht auszuschließen. Vor Durchführung der Maßnahme muß nach Art. 7.1 DSchG eine Sicherungsgrabung durchgeführt werden.

Die hier zuständige Behörde ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50.

- Bodendenkmäler sind dem Grundsatz nach gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des LfD die höchste Priorität. Weitere Planungsmaßnahmen sollen diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwendbar notwendige Mindestmaß beschränken.
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Zur Voruntersuchung muss der Oberboden (Humus) mit einem Bagger mit einem 2 m breiten, zahnlosen, drehbaren Böschungslöffel abgetragen werden, um archaische Befunde erkennen und beurteilen zu können.
- Die Voruntersuchung dient zunächst nur der Klärung der archaischen Situation im Planungsgebiet. Anhand der Ergebnisse ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang weitere Grabungsmaßnahmen notwendig sind.
- Die Grabungsarbeiten für das Vorhaben sind durch eine Fachfirma (Grabungsfirma) im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.
- Die Grabungsfirma erstellt ein schriftliches, grabungstechnisches Konzept (archaisches Baugutachten), wie die Untersuchung angegangen, durchgeführt und abgeschlossen werden soll. Dieses Konzept ist dem LfD rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zur Abstimmung vorzulegen.
- Der Oberbodenabtrag (Humusabtrag) muss mit einem Bagger mit 2 m breitem, zahnlosem, drehbarem Böschungslöffel durchgeführt werden, um archaische Befunde erkennen und beurteilen zu können.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archaische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLD durchzuführen.
- Der Antragsteller trägt die Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und ggf. der Ausgrabung.
- Mit den bauseitigen erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Der verantwortliche Grabungsleiter muss das BLD über den Fortschritt der Arbeiten unterrichten. Das Ende einzelner Grabungsabschnitte sowie der gesamten Grabung ist dem BLD etwa eine Woche vorher anzuzeigen, damit die ordnungsgemäße und vollständige Ausgrabung aller Befunde vor Ort überprüft und die Fläche freigegeben werden kann. Das BLD teilt der Unteren Denkmalschutzbehörde den Abschluss der Arbeiten mit.

- Weitere Hinweise**
- vorgeschlagene geplante Grundstücksgrenzen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Parzellen - Nr.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Handl, Gutenbergr. 3, 86650 Wemding vom 27.01.2011 ausgearbeitete Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" in der Fassung vom 26.05.2011 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan, gefertigt von Becker + Handl, 86650 Wemding.

§3 Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Megesheim hat in seiner Sitzung vom 27.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

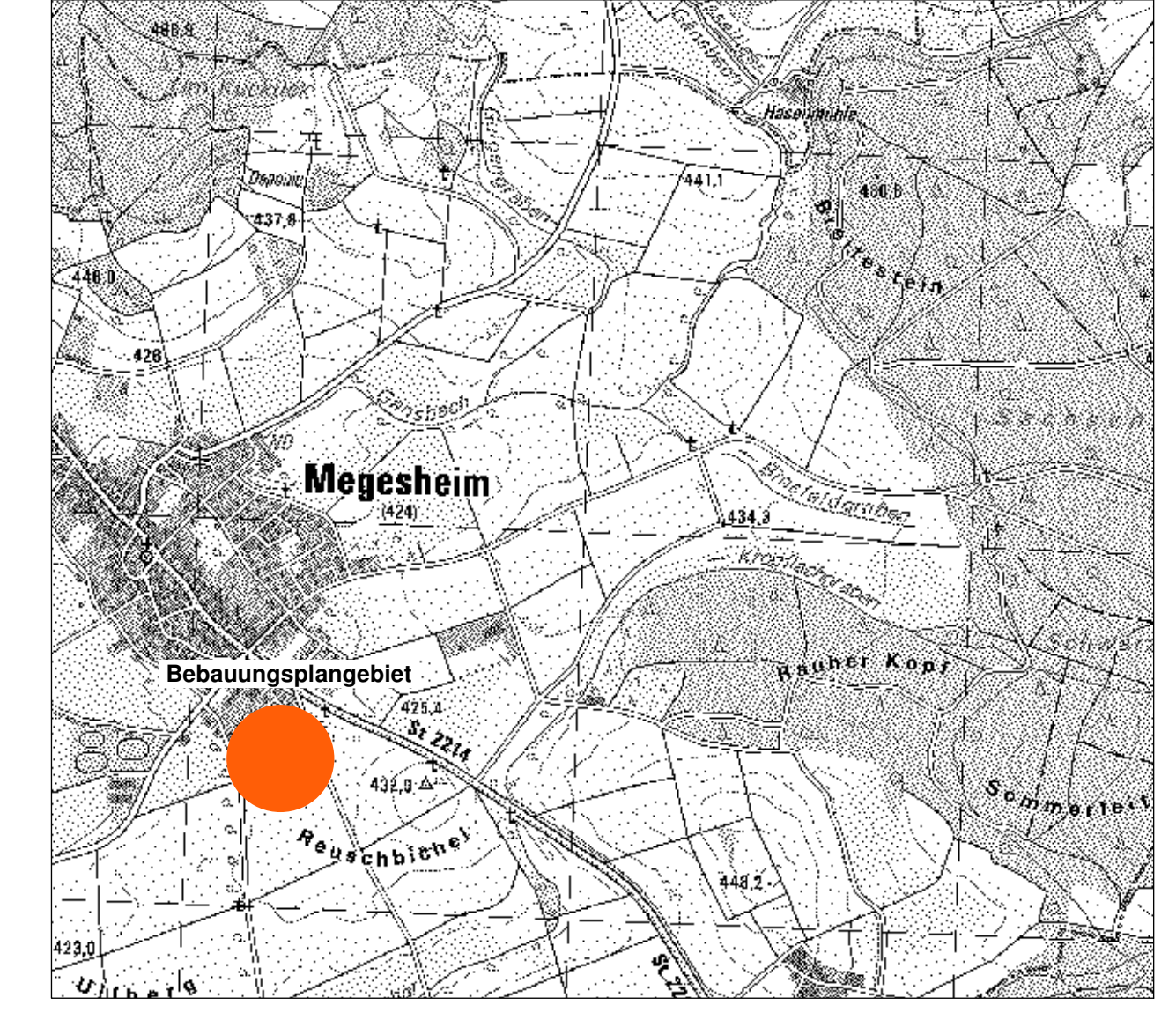
Auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" ist vom 27.01.2011 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.02.2011 bis zum 04.03.2011 statt und die Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 öffentlich ausgelegt. Bekanntmachung vom 16.03.2011
Megesheim, den

- Kolb, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Megesheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.2011 den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Megesheim, den
- Kolb, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" mit Ausgleichsbebauungsplan wurde am 31.05.2011 gemäß § 10 Abs. 3, 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Megesheim, den
- Kolb, 1. Bürgermeister

Gemeinde Megesheim

Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II"



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name gepr.:

Gemeinde Megesheim		Projekt-NR.:
Maßstab:	Gemeinde Megesheim	10_139
1 : 1.000	Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II"	PLNR 01
gez.: js	27.01.2011, 14.03.2011, 26.05.2011	Platdatum: 30.05.2011

Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbebauungsplan "Kapellfeld II" Flur-Nr. 838/1 Gemarkung Megesheim

M 1 :1.000