

A. PLANTEIL



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Geltungsbereich
2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
3. Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for GRZ, GFZ, WA, and GH.

- 4. Bauweise, Baugrenze
5. Verkehrsflächen
6. Grünflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8. Hinweise
bestehende Gebäude
Grundstücksgrenzen
Gemarkung - Flurstücksnummer
Vorschlag Hauptgebäude
Vorschlag Garage
Maßangabe in Metern

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

- 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 ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss (Hochstgrenze).
GH Die Gebäudehöhe beträgt max. 10,0 m; bei Pultdächern max. 8,0 m (gemessen von OK Fertigfußboden bis OK First).

- 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.
3.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Doppelhäusern 500 qm oder 200 qm (je Doppelhaushälfte).
3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke unzulässig.

- 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.

D. Empfehlungen zur Grünordnung und sonstige Hinweise

- 1. Fassadenbegrünung
Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird empfohlen, mindestens 20 % der Außenwände aller baulicher Anlagen auf Dauer fassig zu begrünen.
2. Artenauswahlstlisten
Für Gehölzpflanzungen sollen überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölzarten zur Verwendung kommen.

- 3. Grenzabstand von Pflanzen
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.
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. Garagen und Stellplätze
5.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen mindestens 5 m hinterweisen.
5.2 Pro Wohninheit müssen auf dem Baugrundstück 1,5 Stellplätze für PKW angelegt werden.

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
6.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonkieselschichten, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzenden auf dem Baugrundstück zu dulden.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)
7. Dachform
7.1 Für Pultdächer (PD) ist eine Dachneigung von 0 bis 48° zulässig.
7.2 Als Dachaufbauten sind Giebel- und Zwerchhäuser zulässig, die sich nach Lage und Ausrichtung der Dachflächen an die Dachneigung anpassen müssen.

- 8. Einfriedungen
8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen mit einer max. Höhe von 1,0 m über Straßenebene errichtet werden.
8.2 Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen.

- C. Grünordnerische Festsetzungen
9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 10. Geländebearbeitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
10.1 Geländeversäuerungen dürfen nur in dem Maße durchgeführt werden, wie dies zur Nutzung der Gebäude unerlässlich ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Die Gemeinde Gallmersgarten hat in der Gemeinderatsitzung 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.
b) Der betreffende Öffentlichkeitsbeschluss wurde am 20.03.2020 ersichtlich bekannt gemacht.

- c) 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 öffentlich ausgestellt.
d) Der Gemeinderat Gallmersgarten hat mit Beschlüssen vom 23.04.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in der Fassung vom 23.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

- e) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.
Gemeinde Gallmersgarten, den 23.04.2020
Michael Schiehlen, 1. Bürgermeister (Siegel)

- f) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in der Fassung vom 23.04.2020 wurde am 23.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ ist hiermit in Kraft getreten.
Gemeinde Gallmersgarten, den 23.04.2020
Michael Schiehlen, 1. Bürgermeister (Siegel)

- g) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt öffentlich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Höhe II“ ist hiermit in Kraft getreten.
Gemeinde Gallmersgarten, den 23.04.2020
Michael Schiehlen, 1. Bürgermeister (Siegel)

- h) Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt öffentlich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Höhe II“ ist hiermit in Kraft getreten.
Gemeinde Gallmersgarten, den 23.04.2020
Michael Schiehlen, 1. Bürgermeister (Siegel)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Auf der Höhe II“ im Ortsteil Steinach b. Rothenburg o. d. Tauber im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

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 öffentlich ausgestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Höhe II“ in der Fassung vom 23.04.2020 wurde am 23.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 öffentlich bekannt gemacht.

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

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