



- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Gebäudestellung mit Firstrichtung
 - Zu pflanzende Laubbäume
 - Zu pflanzende freiwachsende Hecke
 - WA** Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Die Baugebiete werden als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO BauNVO) festgesetzt.
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 17 BauNVO)
 - 2.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - 2.2 Die Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) darf die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,3 nicht überschreiten. Die Geltung von § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt.
 - 2.3 Die Geschossfläche der baulichen Anlagen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) darf die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) von 0,6 nicht überschreiten.
3. Bauweise
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Folgende Dachformen mit den entsprechenden Dachneigungen sind zulässig:
 - Satteldächer mit 30° - 48°
 - Pultdächer mit 10° - 30°
 - Walmdächer mit 18° - 22°
 - Flachdächer mit 0° - 10°
 - 4.2 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig
 - 4.3 Dacheindeckung:
 - 4.3.1 Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot oder grau zulässig.
 - 4.3.2 Flachdächer sind zu begrünen.

- 4.3.3 Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dacheindeckungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.
- 4.3.4 Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Paneele sind parallel zur Dachfläche anzuordnen, die Aufbauhöhe darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.
- 4.4 Stellplätze und Garagen:
 - 4.4.1 Es müssen je Bauplatz zwei Stellplätze nachgewiesen werden, welche auch auf dem eigenen Grundstück liegen müssen. Ergeben sich aus der Garagen- und Stellplatzverordnung höhere Anforderungen, so sind diese maßgeblich.
 - 4.4.2 Für die Garagenzufahrten bzw. für die Stellplätze sind offenporige Beläge zu wählen (z. B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Natursteinpflaster mit Rasenfuge etc.). Eine Vollversiegelung ist unzulässig (z. B. mit Schwarzdecke oder Betonverbundsteine).
- 4.5 Einfriedungen:
Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 4.6 Nichtüberbaute Grundstücksflächen
 - 4.6.1 Als Bepflanzung sind im Baugebiet alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Trauerformen) einschl. Obstbäume und Beerensträucher zulässig.
 - 4.6.2 Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
 - 4.6.3 Der vorhandene Pflanzenbestand (Obstbäume und Gehölzkomplexe) ist zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen, soweit er nicht zur Verwirklichung des genehmigten Bauvorhabens notwendig beseitigt werden muss.
 - 4.6.4 Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.
 - 4.6.5 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten darf abgewichen werden.
- 4.7 Abstandsflächen
An den Grenzen zu Nachbargrundstücken sind Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO findet insofern keine Anwendung.
5. Entwässerung:
Für die Rückhaltung von Regenwasser (Dachwasser) sind auf den Grundstücken jeweils Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 4.000 Litern vorzusehen. Der Überlauf der Regenwasserzisternen muss an die Niederschlagswasserleitung in der Erschließungsstraße angebunden werden.

Hinweise

- Emissionen aus der Landwirtschaft**
Gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld der Baugrundstücke besteht nach gängiger Rechtsprechung ein erweitertes Rücksichtnahmegebot. In diesem Sinne sind auch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Staub, Lärm und Gerüchen zu tolerieren, die über das normale Maß des Allgemeinen Wohngebiets hinausgehen.
- Altlasten**
Sollten bei Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, Staatliches Abfallrecht unverzüglich zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsrandbebauung“ in Gredshausen (Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. & 34 Abs. 6 BauGB)

1. Der Rat der Gemeinde Gädheim hat in der Sitzung vom 10.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsrandbebauung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsrandbebauung“ in der Fassung vom 10.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis 18.09.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsrandbebauung“ in der Fassung vom 10.07.2023 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Gädheim am 09.10.2023 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsrandbebauung“ in der Fassung vom 29.09.2023 als Satzung beschlossen.

Gädheim, den 20.10.2023

(Siegel)

Peter Kraus
Erster Bürgermeister

Gädheim, den 20.10.2023

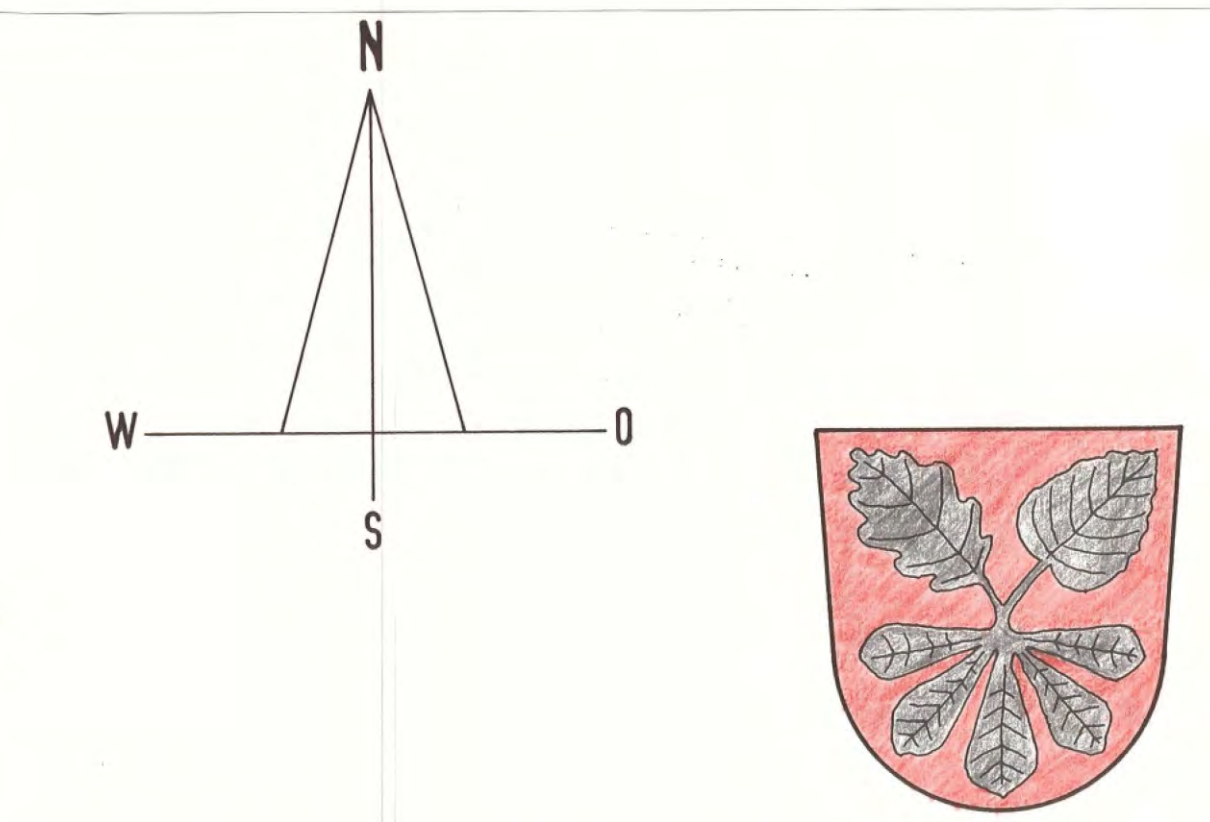
(Siegel)

Peter Kraus
Erster Bürgermeister

Gädheim, den 20.10.2023

(Siegel)

Peter Kraus
Erster Bürgermeister



GEMEINDE GÄDHEIM
GEMEINDETEIL GRESSHAUSEN

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung
ORTSRANDBEBAUUNG

Stand 29.09.2023
Satzung

MASSTAB 1:1000