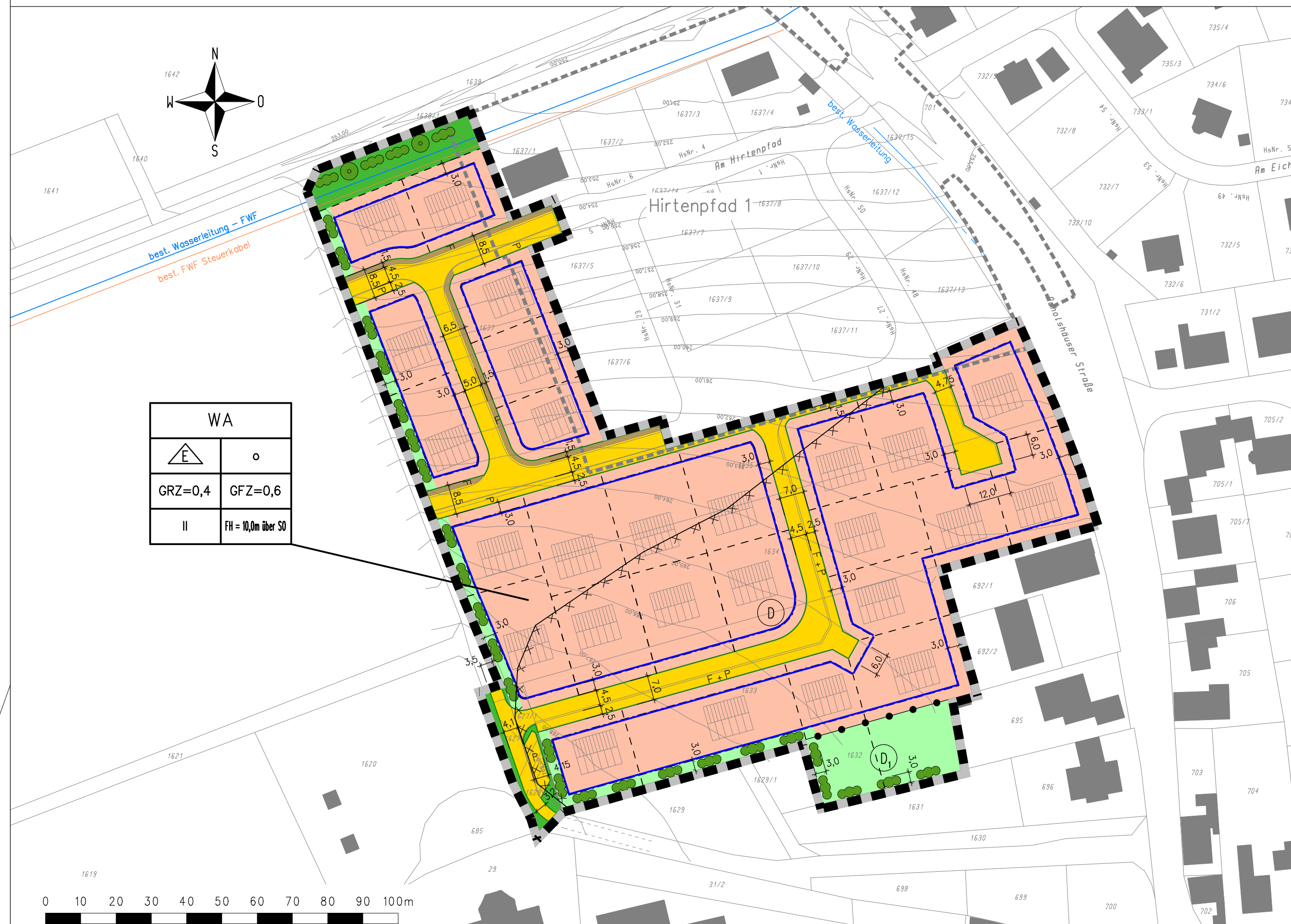


# GEMEINDE GAUKÖNIGSHOFEN – BEBAUUNGSPLAN "HIRTENPFAD 2"



## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 81 BayBO

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Fußwege Straßverkehrsfläche mit Lage der Fußwege und Parkflächen
- Bougrenze
- Fußweg
- Öffentliche Parkfläche
- Straßbegrenzungslinie
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. zwei Vollgeschosse zulässig
- Grundflächenzahl; hier 0,4 max. zulässig
- Geschossflächenzahl; hier 0,6 max. zulässig
- Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend
- Pflanzgebot für die randliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend
- Firsthöhe; hier 10,0 m über Straßenoberkante max. zulässig
- Umgrenzung Bodendenkmal
- Bodendenkmal D-6-6326-0040
- Bodendenkmal D-6-6326-0040; Teilbereich 1, für den Bodeneingriffe nur mit denkmalrechtlicher Erlaubnis zulässig sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Sicherungsmaßnahmen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 1990. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 sind ausgeschlossen.
  - Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 sind auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Festgesetzt sind die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.
  - Festgesetzt ist die Höhe der baulichen Anlage als maximal zulässige Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der angrenzenden Gebäudesite.
- BAUWEISE**
  - Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Bougrenze bestimmt.
  - Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- BAULICHE GESTALTUNG**
  - Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung unter 8° sind als Dachform für Wohngebäude nicht zulässig.
  - Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder Betondachsteinen sind in den Farbönen Rot, Rotbraun, Dunkelgrau oder Anthrazit (nicht glasiert) zulässig.
- EINFRIEDRUNGEN**
  - Einfriedrungen aus optisch durchlässigen Zuelementen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m sind zulässig. Ausgenommen sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist als Einfriedung der Grundstücke nicht zulässig.
  - Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen.
  - Einfriedrungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Lage von Straßenverkehrsflächen, Parkflächen und Fußwegen.
  - Festgesetzt wird die Straßbegrenzungslinie zur Abgrenzung der Verkehrsflächen.
- VER- UND ENTSORGUNG**
  - Anfallendes Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksflächen ist der Rückhaltefläche östlich des Baubereichs "Hirtenpfad 1" zuzuleiten oder auf dem privaten Grundstück zu nutzen oder zu versickern.
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
  - Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur in dem Umfang zulässig, der zur Erstellung der Gebäude und Verkehrsflächen unbedingt erforderlich ist.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 2,0 m zulässig.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen nicht steiler als 1:2 abzufangen. Stützmauern oder Gabionen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
  - Aufschüttungen und Abgrabungen sind höhengleich an das natürliche Gelände des Nachbargrundstückes anzuschließen.
  - Garagen, Carports, Stellplätze
    - Abweichend zur Garage- und Stellplatzverordnung (GoStellV) muss für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen oder Carports und der Straßbegrenzungslinie eine Länge (Tiefe) von mindestens 5,0 m vorhanden sein.
    - Als Tiefenbeschränkung ist für Garagen und Carports ein rückwärtiger Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
    - Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- GRÜNORDNUNG FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
  - Pflanzgebot in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum
    - Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
    - Die in den öffentlichen Grünflächen dargestellte lockere Pflanzung von Hecken und Gehölzgruppen ohne Standortbindung ist mind. 3-reihig auszuführen. Sie sind gemäß Planzeichnung durch Laubbäumhochstämme zu überstellen.
    - Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen in öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baubereiches auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Gaukönigshofen durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.
    - Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen
      - Die un bebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
      - Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbäumhochstamm oder ein artistischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen.
      - Die der Feldflur zugewandten Grundstücke sind gemäß Planzeichnung durch mindestens einreihige Heckenpflanzungen einzufassen.
      - Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugstermin abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und lachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrüßungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
      - Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
      - Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumarten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
      - Die Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt:
        - Laubbaum, H. 3v, StU 16-18 cm (Einzelpflanzung, Straßenraum)
        - Laubbaum, H. 3v, StU 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
        - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
        - Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
        - Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm
      - Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
  - MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ**
    - Von Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Abschlagsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschießen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Frist- und sachgerecht umzusetzen.
    - Vermeidung durch Einhaltung von Zeiträumen
      - Gehölzrodungen sowie die Räumung von Vegetationsflächen im Baufeld sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde, durchzuführen.
      - Landwirtschaftliche Flächen im Baufeld sind nach der Ernte bis Baubeginn durch Schwarzbrache freizuhalten.

- RECHTSGRUNDLAGEN**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist anzuwenden,

  - die BauNutzungsverordnung BauNVO 1990 zuletzt geändert am 14.06.2021,
  - die Planzonenverordnung PlanZV 1990 zuletzt geändert am 14.06.2021.

## HINWEISE

### ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbol
- Flurnummer
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Meter
- Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Vorgeschlagener Standort für das Wohngebäude
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

### TEXTLICHE HINWEISE

- KATASTERGRUNDLAGE**

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom April 2018
- DENKMALSCHUTZ**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

**Denkmalrechtliche Erlaubnis**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Teilbereich D1 des Bebauungsplanes ist durch den Veranlasser eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Kosten die im Zusammenhang mit dem Bodeneingriff und der denkmalrechtlichen Erlaubnis stehen trägt der Veranlasser.
- BODENSCHUTZ**

Mutterboden ist in zulässigem Zustand zu erhalten und entsprechend seiner Art wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintritt zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefdringend gelockert.

Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z 0-2-I) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintritt zu schützen. Vorzugsweise ist Mutterboden, der nicht im Baubereich Verwendung findet, an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abzugeben.
- LEITUNGEN**

Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (siehe Merkblatt DWA-M 162).

  - Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Ausnahme: Sonderregelung für Getreidestreifen) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. März standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
  - Auf der Ausgleichsfläche dürfen sich keine Sitzkrücken befinden, die Greifhaken als Ansatz dienen können.
  - Mit der feldhammerfördernden Bewirtschaftung ist so zu beginnen, dass zu Beginn einer Feldhammerstermsiedlung, ansonsten zu Beginn der Erschließungsarbeiten, das Bestehen der Ausgleichsfläche gewährleistet ist.

- PFLANZUNGEN**

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" oder "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Für die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Spierelinde	Sorbus domestica
Elsbereere	Sorbus torminalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Für die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und entlang von Erschließungsstraßen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:

- |                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Feldahorn             | Acer campestre in Sorten          |
| Französischer Ahorn   | Acer monspessulanum               |
| Säulen-Spitzahorn     | Acer platanoides "Columnare"      |
| Rotahorn              | Acer rubrum in Sorten             |
| Rote Rotkastanie      | Aesculus x carnea "Briotti"       |
| Säulen-Hainbuche      | Carpinus betulus "Fastigiata"     |
| Säulen-Hainbuche      | Carpinus betulus "Frans Fontaine" |
| Apleiden              | Crataegus "Carrierii"             |
| Vogelkirsche          | Prunus avium                      |
| Zierkirsche           | Prunus cerasifera in Sorten       |
| Zierkirschen          | Prunus x Schmittii                |
| Chinesische Wildbirne | Prunus calleryana in Sorten       |
| Gemeine Birne         | Prunus communis in Sorten         |
| Schorlach-Kirsche     | Prunus sargentii in Sorten        |
| Säulen-Eberesche      | Sorbus aucuparia "Fastigiata"     |
| Spierelinde           | Sorbus domestica                  |

Obstbaumhochstämme, bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, artistischer Sorten.

- GESTALTUNG**

Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht.
- GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Das Einleiten von Grundwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.

Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlage, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante liegen, sind nach DIN 1986, Teil 1, Ziffer 8, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rücklauf zu sichern.

Die öffentliche Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Die Grundstücksentwässerung muss getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser an die öffentliche Entwässerung angeschlossen werden.

Bei Einbau einer Regenwasserzisterne auf dem Grundstück, welche an die Hausinstallation angeschlossen ist, ist zur Berechnung der Abwassergebühr ein Wasserzähler zu installieren.

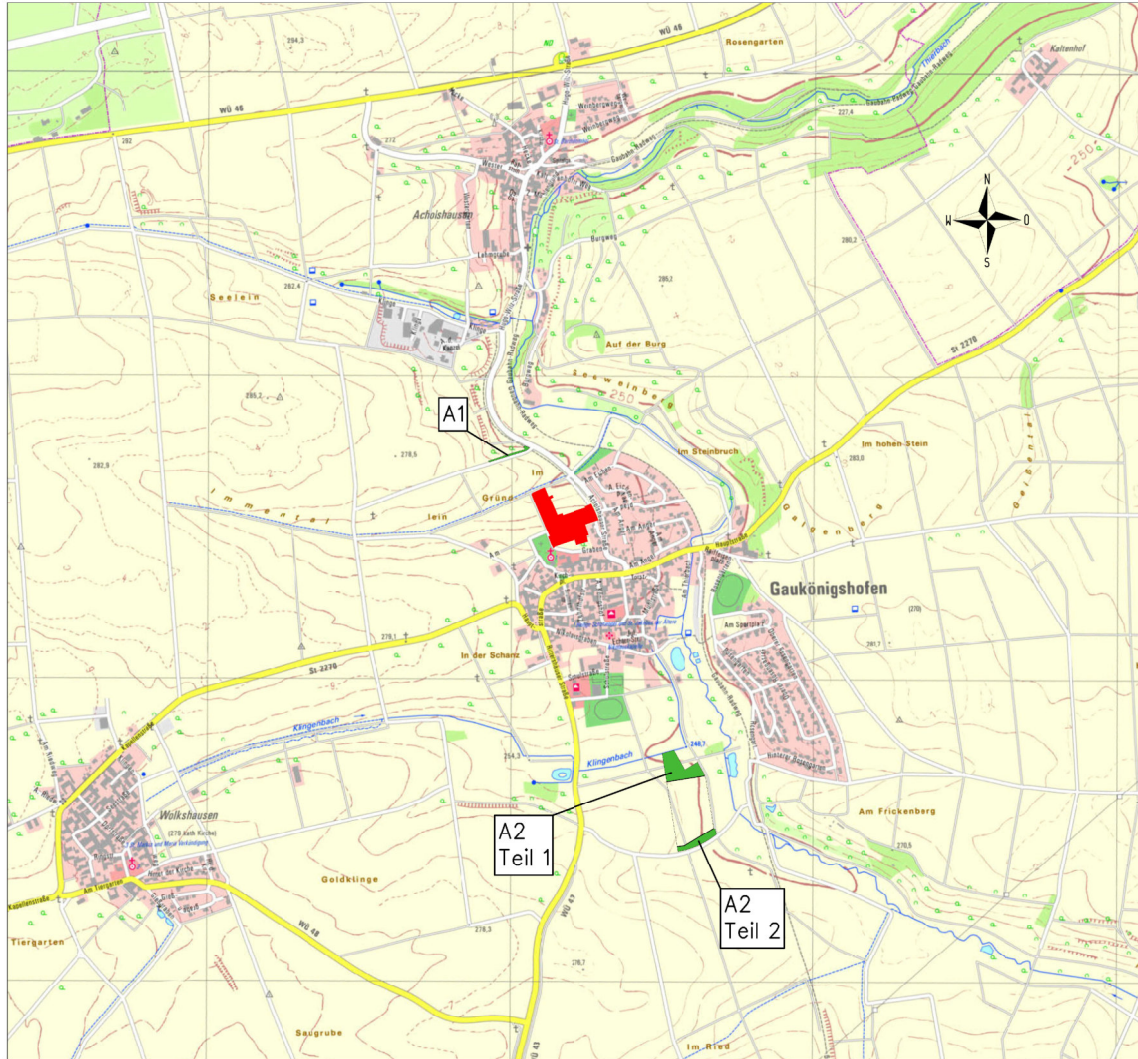
Für Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken (z.B. Carports, Stellplätze, Wegflächen) sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasengras, wasserabsorbende Oberflächen) zu verwenden.

- ABFALLENTSORGUNG**

Am Stichstraßen angrenzende Grundstücke müssen Abfallbehälter an der nächsten anfahrbaren Straße bereitstellen.

## BEIPLÄNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

### Übersicht



### Ausgleichsfläche A1, Maßstab 1 : 2500



### Ausgleichsfläche A2, Maßstab 1 : 2500



## VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hirtenpfad 2" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 07.03.2022 wurde in der Zeit vom 12.04.2022 bis zum 13.05.2022 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2022 unterrichtet (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

### SATZUNGSBESCHLUSS

- In seiner Sitzung am 30.05.2022 hat der Gemeinderat die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und danach den Entwurf des Bebauungsplans "Hirtenpfad 2" in der Fassung vom 07.03.2022 redaktionell geändert am 30.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### BEKANTMACHUNG

- Der Satzungsbeschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 02.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Damit ist der Bebauungsplan "Hirtenpfad 2" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gaukönigshofen, .....  
Johannes Mentth  
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Gaukönigshofen, Kreis Würzburg**  
**Bebauungsplan "Hirtenpfad 2"**

**Maßstab 1 : 1000**

Giebelstadt, 07.03.2022 geändert / ergänzt: 30.05.2022 (redaktionell)

Planfertiger:

In Zusammenarbeit mit: Ingenieur-GmbH für Bauwesen  
D-97232 Giebelstadt, J. PARK Klingholz 16  
Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301

### Übersichtslageplan

