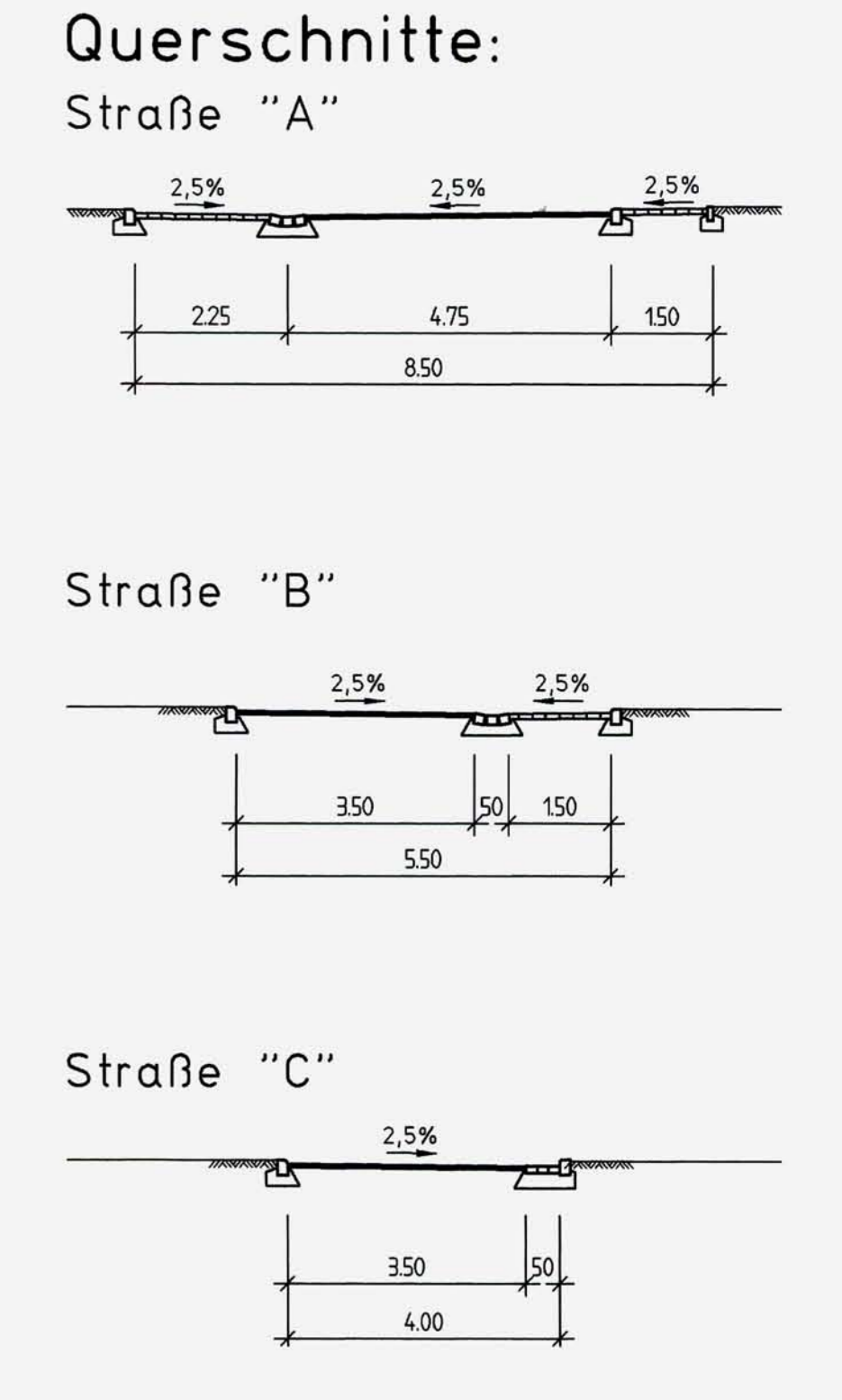




- Gestaltung der Gebäude
- Alle Dachformen mit Ausnahme von Flach- und Pultdächern sind zulässig
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung > 38° zulässig. Die maximal zulässigen Abmessungen für Dachgauben betragen:
 - Mindestabstand vom Giebel: 1,50 m
 - maximale Einzelbreite: 2,50 m
- Liegende Dachfenster sind maximal bis zu einer Öffnungsgröße von 2,0 m² zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 10 % der Dachfläche betragen.
- Die Hauptgebäude sind mit naturrotten oder rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.
- Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdfarben) zu streichen. Verkleidungen aus Holz oder Natursteinen sind zugelassen.
- Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
- Für jeden im privaten Bereich gefällten Baum sind gleichartige Ersatzbäume im Verhältnis 3 : 1 zu pflanzen. Entsprechendes gilt für entfernte Bäume im öffentlichen Bereich.
- Zur Mindestdurchgrünung des Baugebietes sind mind. 10 % der privaten Grundstücksflächen naturnah zu gestalten.
- Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rosenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgärten sind zulässig.
- Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen, je 200 m² Grundstücksfläche ein zusätzlicher kleinkroniger Baum. Für kleinkronige Bäume sind ersatzweise auch Obstbäume zugelassen.
- Heckenanpflanzungen entlang der Ortsverbindungsstraße und entlang des geplanten Rad- Wanderweges sind mindestens 2-zellig auszubilden.
- Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine exemplarische Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.
- Im Bereich des Spielplatzes sind nur nichtgiftige Pflanzen zulässig.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anbösungen und sichbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
- Öffentliche Parkplätze sind mit Ökopflaster oder mit Betonsteinpflaster mit Rasenfugen zu befestigen.
- Gehwege sind wie die Zufahrten und Zugänge zu den Anwesen in Pflaster auszuführen. Vollflächige Befestigungen aus Beton- oder Asphaltbelägen sind unzulässig.
- Abgrenzung von Verkehrsflächen
- Sämtliche mit Pflanzgebot versehenen Flächen (Verkehrsgrünflächen, Pflanzinseln, u.ä.) sind mit Randsteinen über das Straßenniveau von der Verkehrsfläche zu trennen.
- Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
- Einfriedungen
- Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken bis max. 1,80 m Höhe zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebe sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.
- Entlang öffentlicher Flächen: Nur Verwendung von folgenden Materialien: Holz, Beton, Naturstein, Schmiedeseisen, Flecke mit einer max. Höhe, gemessen ab Straßensockel, von jeweils 1,50 m. Verwendung von Drahtgitter oder Kunststoff ist unzulässig.
- Böschungen
- Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- Höhenunterschiede zwischen waagerechten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind vom Eigentümer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch zu errichtende Böschungen auszugleichen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. für Terrasse) sind nur bis max. 1,0 m zulässig (auch in der Kombination).
- Unzulässige Anlagen
- Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o.ä. wie z. B. Wellblechgaragen.



I) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art 98 BayBO:

- | | |
|--|---|
| <p>A) durch Planzeichen</p> <ol style="list-style-type: none"> --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 Öffentliche Grünfläche oder straßenbegleitendes Grün Spielplatz Private Grünfläche Hochstämmige Bäume, großkronig auf öffentlichen und privaten Flächen, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl Hochstämmige Bäume, kleinkronig auf privaten Flächen, mit etwaiger Standortbindung zum Straßenraum oder zur freien Landschaft, Bindung nach Art und Stückzahl Hochstämmige Bäume, kleinkronig auf öffentlichen und privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl Laubbäume mit Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe mit etwaiger Standortbindung im Straßenraum, Bindung nach Art und Stückzahl Mindestens 2-zellige Heckenpflanzungen entlang der Acholshäuser Straße, und entlang des Radweges auf öffentlichen Flächen, Bindung nach Arten und Mindestpflanzzeiten Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün Fußwege, selbständig Sichtdreiecke, siehe Pkt. 6.9 offene Bauweise 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z. B. 0,4 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z. B. 0,6 Baugrenzen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse, zusätzliches Dachgeschoß im Bereich II als zusätzl. Vollgeschöß ausnahmsweise zulässig. 32°-48° Zulässige Dachneigung, z. B. mindestens 32°, maximal 48° ▲ nur Einzelhäuser zulässig ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ☀ Trafostation | <p>B) durch Text</p> <ol style="list-style-type: none"> Mindestgröße der Grundstücke
Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m². Höheneinstellung der Gebäude Die Oberkante Kellerdecke (Rohdecke) darf max. 0,5m über natürlichem Gelände, gemessen an der höchsten Stelle, betragen. Im Bereich I des Baugebietes sind drei Vollgeschosse vorgesehen. Diese setzen sich aus UG + EG + 1.0G zusammen, mit einem maximal zulässigen Kniestock von 0,30 m und einer Dachneigung von max. 35°, oder als UG + EG + DG mit einem maximal zulässigen Kniestock von 0,50 m und einer Dachneigung von max. 42°. Im Bereich II des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Vollgeschosse setzen sich aus UG + EG oder EG + 1.0G zusammen. Der maximal zulässige Kniestock beträgt 0,60 m. Ein zusätzliches Dachgeschoß ist ausnahmsweise zulässig. Im Bereich III des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + DG mit einem maximalen Kniestock von 0,80 m zusammen. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sowie private Stellplätze sind im vorderen, seitlichen Grundstücksbereich anzuordnen. Maximale Entfernung von der Vorderkante freistehender Garagenbauwerke zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks: 8,00 m. Werden Garage und Hauptgebäude als 1 Baukörper hergestellt, ist keine maximale Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtflächen. Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart und Stil der Wohngebäude auszuführen. Garagenbauwerke sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Ausnahmsweise sind bei begrüntem Garagen geringere Dachneigungen (bis 12°) zulässig. Hierbei sind die feuerpolzeilichen Vorschriften zu berücksichtigen. Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen (Mülldeponie u.ä.), sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht eingesehen werden. Einzelstehende Müllhäuschen sind nicht zugelassen. Abstandsflächen
Es sind in sämtlichen Bauplatzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 + 5 und Art 7 Abs. 4 BayBO 94 einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist. |
|--|---|

Verfahrensvermerke gem. BauGB

Der Gemeinderat Gaukönigshofen hat am 27.07.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 04.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger wurde am 01.10.1994 durch Auflegung der Planung vom 10.10.1994 - 24.10.1994 durchgeführt (§3 Abs. 1 BauGB).

Gaukönigshofen, den 20.08.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.04.1996 mit Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.1996 bis 12.12.1996 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.11.1996 öffentlich ausgestellt.

Gaukönigshofen, den 20.08.1997

Der Gemeinderat hat am 19.08.1997 den Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Gaukönigshofen, den 20.08.1997

Anzeigevermerk gem. § 11 BauGB
Der Bebauungsplan wurde am 5.3.97 angezeigt.

Gaukönigshofen, den 5.3.98

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 5.12.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan mit Begründung tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gaukönigshofen, den 5.3.98

Die Vereinbarung von Zeichen vorschritten wird nicht geltend gemacht.

Wahrung 10.11.1997

Die Vereinbarung von Zeichen vorschritten wird nicht geltend gemacht.

Wahrung 10.11.1997

II) Hinweise

- A) durch Planzeichen**
- Bestehende Grundstücksgrenzen, aus Lageplan, Maßstab 1 : 5.000, übernehmen
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - 127 Flurstücksnummern
 - Durchlaß
 - Entwässerungsgraben
 - Böschungen
 - Maße in Meter, z. B. 4,00 m
 - vorhandene Bebauung
- B) durch Text**
- Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Zahl der Vollgeschosse |
| Dachneigung | |
- Die Gebäude sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugserfertigung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe sowie die Dachendeckung sind im Baugesuch nachzuweisen.
 - Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
 - Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugserfertigung durchzuführen.
 - Die Grundstückseigentümer werden auf Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung der angrenzenden Grundstücke ausgehen, ausdrücklich hingewiesen.

Ausfertigung

GEMEINDE GAUKÖNIGSHOFEN
LANDKREIS WÜRZBURG

BEBAUUNGSPLAN

AN DER ACHOLSHÄUSER STRASSE
MASSTAB 1:1000

ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. MICHAEL ARZ
KÜHLBERGSTR. 56
97078 WÜRZBURG
Tel. 0931/24041-2 Fax 0931/24529
Projekt Nr. 042

Aufgestellt: 10.08.1994
Geändert: 30.06.1995
24.04.1998
26.02.1997