

## Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: „Unterer Rosengarten 2“

Gemeinde: Gaukönigshofen

Die Gemeinde Gaukönigshofen erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GV-Blatt Seite 796, BayRS 2020-1-1-1 und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3, sowie §9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl 1998, Seite 137) und Art. 91 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl Seite 433, zuletzt geändert am 27.12.1999, GVBl Seite 532) folgende Ergänzungssatzung:

### §1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 14. 07. 2011 einschl. Ergänzungen vom 10. 09 2011 ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

### §3 Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Wohngebiet festgelegt. (WA)

### §4 Festsetzungen

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dürfen Gebäude außer Nebenanlagen nur in den festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Im festgelegten Schutzstreifen für die 20 KV – Leitung, können Nebenanlagen nur in Rücksprache mit der Gemeinde Gaukönigshofen und dem Überlandwerk Schäfersheim erstellt werden.

GRZ 0,3 GFZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

### Gebäudehöhen und Dachneigung

Traufhöhe: Talseitig 6,50 m, vorh. Gelände, Bergseitig 3,50 m OK Straße  
(Schnittpunkt Dachhaut- Wand) 10 – 48°  
Talseitig 6,50 m, vorh. Gelände, Bergseitig 6,0 m OK Straße  
(Schnittpunkt Dachhaut – Wand) 10 – 30°

<b>Farbe d. Dacheindeckung:</b>	Naturrot, rotbraun und anthrazit
<b>Aufschüttungen:</b>	bergseitig, vor dem Gebäude, max. bis Oberkante Straße. talseitig max. höhe Fl. Nr. 1462 (Radweg).
<b>Bebauung:</b>	Maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück
<b>PKW Stellplätze:</b>	3 Stellplätze je Einfamilienwohnhaus 4 Stellplätze bei zwei Wohneinheiten.
<b>Nicht erlaubt:</b>	Abgrabungen größer als 1 m Stützmauern höher als 1m über natürlichem Gelände Mauern als Grundstückseinfriedungen außer Sockel bis max 50 cm
<b>Erlaubt:</b>	Entgegen der BayBo Art. 6 Abs. 9 sind in dem mit GA gekennzeichneten Flächen (Baufenster), an den seitlichen Grundstücksgrenzen, Garagen mit mehr als 3 m mittlerer Wandhöhe zulässig. Wobei die Höhe des Garagenbodens max. 10 cm und die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand – Dachhaut) max. 3,0 m über OK Straße liegen darf. Abstand Garage – Straße 3,0 m. Dachform: Flachdach, sowie Satteldach in Dachneigung wie Hausdach.

### §5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen von Bauanträgen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan/Pflanzplan eine Ortsrandbildung durch Bepflanzung nachzuweisen.

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung. Für die Ausführung der Bepflanzung erhebt die Gemeinde eine Pflanzkaution von 500,-- Euro.

#### 5.1 Pflanzgebot

5.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1.2 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen werden großkronige Laubbäume als straßenbegleitende Baumreihen (Abstand vom Straßenrand 2m) festgesetzt (mind. ein großkroniger Baum je Baugrundstück); der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.

5.1.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.1.4 Zur freien Landschaft sind mehrstufige Hecken (mind. 3-reihig, je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße einen Strauch) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (Artenauswahl siehe Anhang zur Begründung)

Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

- 5.1.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- 5.1.6 Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen (gem. Artenliste im Anhang)
- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
  - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
  -
- 5.1.7 Innerhalb des Schutzstreifen für die 20 KV-Leitung sind nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m zugelassen.

### §6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gaukönigshofen, 23. April 2012  
Gemeinde Gaukönigshofen

gez.   
Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister

Anlagen:  
1 Planblatt M.: 1 . 1000  
1 Planblatt M.: 1 . 500  
1 Begründung  
1 Artenliste  
1 Lageplan

### Bekanntmachungsvermerk

Die vorstehende Satzung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gaukönigshofen 5/12 vom 5.5.12 -ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Gaukönigshofen

  
Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister

### Artenliste

#### Hochstämme / Heister

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

#### Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

#### Obstbäume, Hochstämme

##### Apfel:

Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette

##### Birne:

Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne

##### Zwetschge:

Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

##### Walnuss



**Lageplan im Maßstab 1: 500**

Architekturbüro  
 Werner Neidel  
 Oberer Rosengarten 32  
 97253 Gaukönigsgraben  
 Tel. 09337/453 · Mobil 0170/1281851



# Begründung zur Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## Gemeinde Gaukönigshofen (Landkreis Würzburg)

Gebietsbezeichnung: „Unterer Rosengarten 2“

Gemeinde: Gaukönigshofen

Aufgestellt: 5. Sept. 2011

Dipl.Ing.(FH) W. Neidel  
Architekturbüro  
Oberer Rosengarten 32  
97253 Gaukönigshofen

Gaukönigshofen, 23. April 2012

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

### I.) Anlass und Zweck für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Gaukönigshofen möchte für den Bereich des Grundstückes 1463, 1462/2 und einer geringfügigen Teilfläche von Fl.Nr 1462 der Gemarkung Gaukönigshofen, eine Ergänzungssatzung erlassen, um eine Bebauung auf dem unbebauten Grundstück zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung schließt unmittelbar an das Siedlungsgebiet mit gewissem städtebaulichen Gewicht an und zeigt durch die vorhandene Bebauung den Charakter eines Wohngebietes im Sinne der § 5 BauNVO.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Rosengarten im Sinn des § 34 BauGB prägt den künftigen Satzungsbereich.

Durch den Erlass dieser Ergänzungssatzung sollen Bezugfälle einer zusätzlichen ungeordneten Bebauung am Ortsrand vermieden werden und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde (Bauamt beim Landratsamt) wurde im Vorfeld gehört und hat keine grundsätzlichen Bedenken, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt erscheinen.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Satzung eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für Bewohner der Gemeinde Gaukönigshofen ermöglichen.

### II.) Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist als landwirtschaftlich genutzten Fläche dargestellt.

### III.) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit Datum 14. 07. 2011 abgegrenzt

### IV.) Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da Strom, Wasser und Kanal in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Außerdem grenzt das Grundstück an die öffentliche Straße.

### V.) Immission

Aufgrund der ermittelten und gegebenen benachbarten Nutzungen und des festgelegten Gebietscharakters (Wohngebiet) sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

## **VI.) Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 8 a Abs. 1 BNatschG ist für Innenbereichssatzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen.

Die Bewertung und Umsetzung erfolgt anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

a) vereinfachte Vorgehensweise nach Checkliste im Leitfaden (alle Fragen 0 bis 6 können mit „ja“ beantwortet werden, weil z.B. durch Festlegungen von landschaftstypischen Einbindungen, wie Ausbildung eines grünen Ortsrandes, Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes und durch die Festsetzung einer GRZ von 0,30, die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden konnten, ist über die konkreten Festsetzungen in der Satzung hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf gegeben.

Gemeinde Gaukönigshofen, den 23. April 2012



Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister



## Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: „Unterer Rosengarten 2“

Gemeinde: Gaukönigshofen

Die Gemeinde Gaukönigshofen erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GV-Blatt Seite 796, BayRS 2020-1-1-1 und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3, sowie §9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl 1998, Seite 137) und Art. 91 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl Seite 433, zuletzt geändert am 27.12.1999, GVBl Seite 532) folgende Ergänzungssatzung:

### §1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 14. 07. 2011 einschl. Ergänzungen vom 10. 09 2011 ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

### §3 Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Wohngebiet festgelegt. (WA)

### §4 Festsetzungen

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dürfen Gebäude außer Nebenanlagen nur in den festgelegten Baugrenzen errichtet werden.  
Im festgelegten Schutzstreifen für die 20 KV – Leitung, können Nebenanlagen nur in Rücksprache mit der Gemeinde Gaukönigshofen und dem Überlandwerk Schäfersheim erstellt werden.

GRZ 0,3 GFZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

#### Gebäudehöhen und Dachneigung

Traufhöhe: Talseitig 6,50 m, vorh. Gelände, Bergseitig 3,50 m OK Straße  
(Schnittpunkt Dachhaut- Wand) 10 – 48°  
Talseitig 6,50 m, vorh. Gelände, Bergseitig 6,0 m OK Straße  
(Schnittpunkt Dachhaut – Wand) 10 – 30°

Farbe d. Dacheindeckung:	Naturrot, rotbraun und anthrazit
Aufschüttungen:	bergseitig, vor dem Gebäude, max. bis Oberkante Straße. talseitig max. höhe Fl. Nr. 1462 (Radweg).
Bebauung:	Maximal 2 Wohneinheiten je Baugrundstück
PKW Stellplätze:	3 Stellplätze je Einfamilienwohnhaus 4 Stellplätze bei zwei Wohneinheiten.
Nicht erlaubt:	Abgrabungen größer als 1 m Stützmauern höher als 1m über natürlichem Gelände Mauern als Grundstückseinfriedungen außer Sockel bis max 50 cm
Erlaubt:	Entgegen der BayBo Art. 6 Abs. 9 sind in dem mit GA gekennzeichneten Flächen (Baufenster), an den seitlichen Grundstücksgrenzen, Garagen mit mehr als 3 m mittlerer Wandhöhe zulässig. Wobei die Höhe des Garagenbodens max. 10 cm und die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand – Dachhaut) max. 3,0 m über OK Straße liegen darf. Abstand Garage – Straße 3,0 m. Dachform: Flachdach, sowie Satteldach in Dachneigung wie Hausdach.

### §5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen von Bauanträgen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan/Pflanzplan eine Ortsrandbildung durch Bepflanzung nachzuweisen.

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung. Für die Ausführung der Bepflanzung erhebt die Gemeinde eine Pflanzkaution von 500,-- Euro.

#### 5.1 Pflanzgebot

- 5.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1.2 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen werden großkronige Laubbäume als straßenbegleitende Baumreihen (Abstand vom Straßenrand 2m) festgesetzt (mind. ein großkroniger Baum je Baugrundstück); der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.
- 5.1.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 5.1.4 Zur freien Landschaft sind mehrstufige Hecken (mind. 3-reihig, je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße einen Strauch) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (Artenauswahl siehe Anhang zur Begründung)

### Artenliste

#### Hochstämme / Heister

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

#### Obstbäume, Hochstämme

##### Apfel:

Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette

##### Birne:

Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne

##### Zwetschge:

Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

##### Walnuss

Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

- 5.1.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- 5.1.6 Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen (gem. Artenliste im Anhang)
- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
  - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
  -
- 5.1.7 Innerhalb des Schutzstreifen für die 20 KV-Leitung sind nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m zugelassen.

### §6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gaukönigshofen, 23. April 2012  
Gemeinde Gaukönigshofen

gez.   
Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister

Anlagen:  
1 Planblatt M.: 1 : 1000  
1 Planblatt M.: 1 : 500  
1 Begründung  
1 Artenliste  
1 Lageplan

### Bekanntmachungsvermerk

Die vorstehende Satzung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gaukönigshofen 5/12 vom 5.5.12 -ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Gaukönigshofen

  
Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister