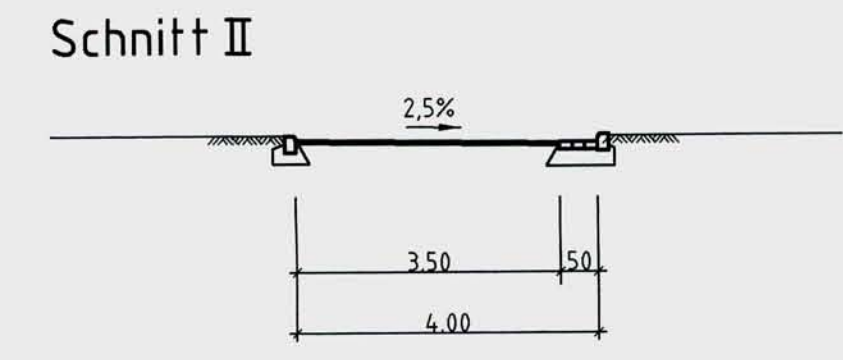
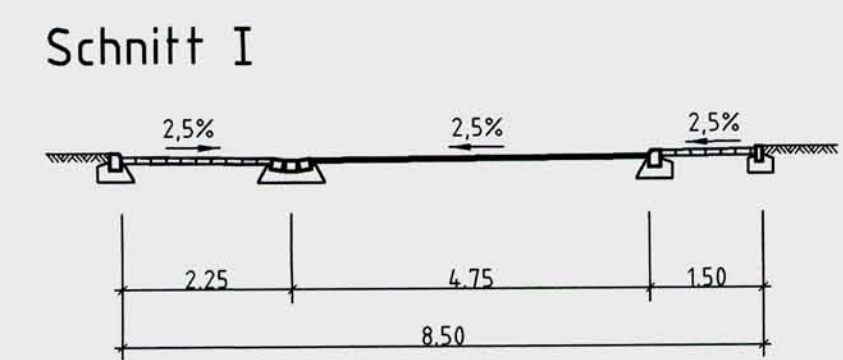


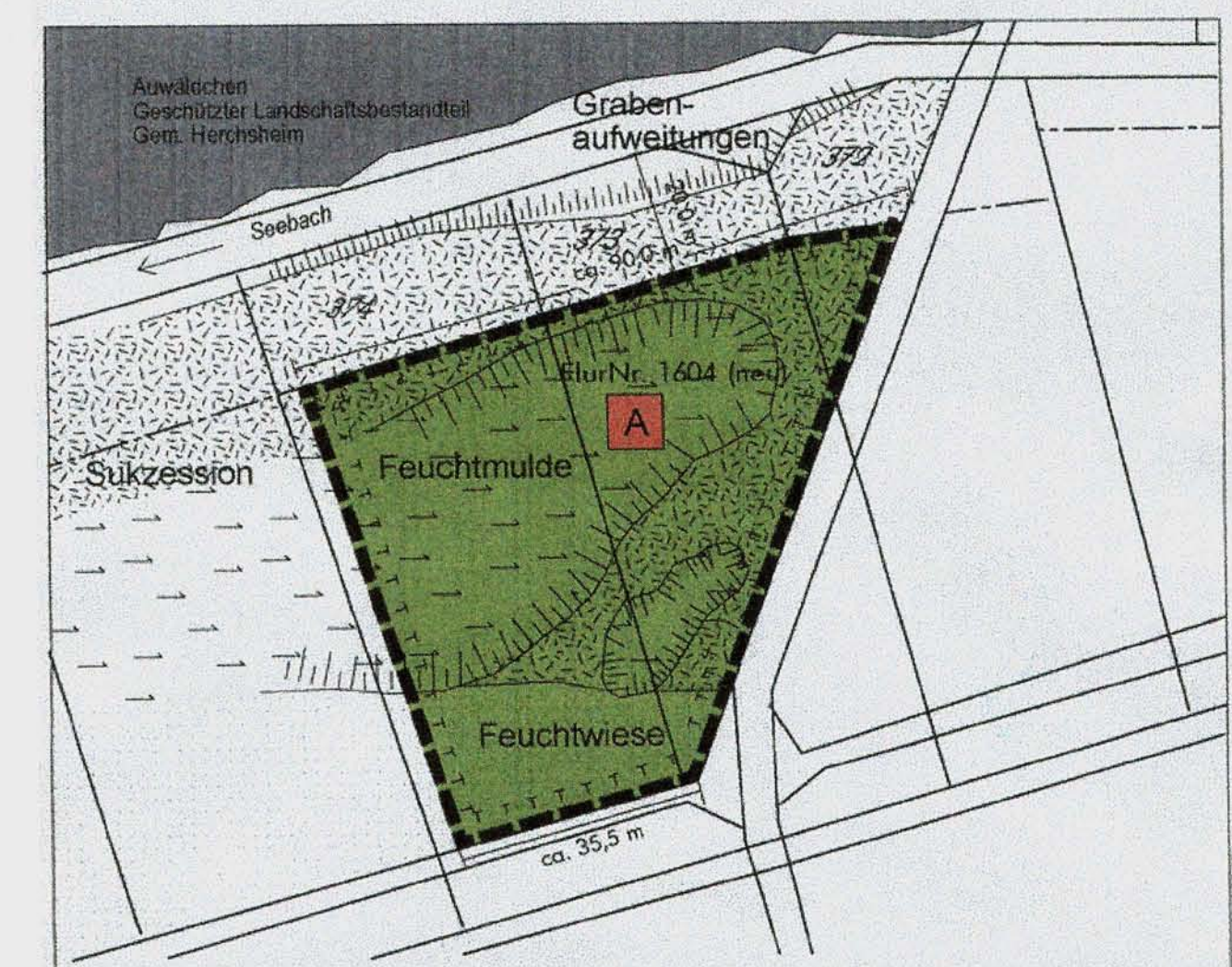


- 4.3 Die Hauptgebäude sind mit naturroten oder rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.
- 4.4 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdarben) zu streichen. Verkleidungen aus Holz oder Natursteinen sind zugelassen.
- 4.5 Ruheräume der geplanten Wohngebäude an der Kreisstraße WU 48 müssen mind. 1 notwendiges Fenster auf einer der nicht schallzugewandten Gebäudeseite besitzen. Die Schallquelle der Kreisstraße WU 48 liegt im Norden.
- 5. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
- 5.1 Erhalt von Bäumen
Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Nach-/Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume oder ortstypische Obstbaumstämme zu verwenden. (Artenswahl s. Anhang zur Begründung)
- 5.2 Pflanzangebote
- 5.2.1 Entlang der Erschließungsstraßen wird in öffentlichen Straßenraum die Anpflanzung von großblättrigen Laubbäumen festgesetzt; der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten. Mindestpflanzgrößen für Laubbäume sind in öffentlichen Straßenraum: Stammumfang 10-15cm >= 30m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großblättriger Laubb Baum zu pflanzen.
- 5.2.2 Zur freien Landschaft und entlang der Kreisstraße sind mehrstufige Hecken (mind. 3-stufig) und lockere Gehölzgruppen aus Laubbäumen und Sträuchern entlang der Kreisstraße auch als straßenbegleitende Laubbaureihe zu pflanzen.
- 5.2.4 Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher oder ortstypische Obstbaumstämme zu verwenden (Artenswahl s. Anhang zur Begründung). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen als Abgrenzung zur freien Landschaft ist unzulässig.
- 5.2.5 Mindestpflanzgrößen für die Anpflanzung von Bäumen sind für Laubbäume: Stammumfang mind. 10-15 cm für Überläublinge, Stammumfang mind. 12-14 cm
- 5.3 Dachbegrünung
- 5.3.1 Flachdächer auf Nebengebäuden oder Carports sollen extensiv begrünt werden.
- 5.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anbäumungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
- 5.5 Einfriedungen
Durchgehende sichtbare Belagsdeckel oder Mauern sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen als Abgrenzung zur freien Landschaft nicht zulässig.
- 6. Böschungen
- 6.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 6.2 Höhenunterschiede zwischen waagerechten Grundstücksebenen und natürlichen Gelände sind vom Eigentümer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch zu errichtende Böschungen auszugleichen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig.
- 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. für Terrassen) sind jeweils bis 1,0 m zulässig.
- 6.4 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
- 7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.1 Das Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser des Trennsystems ist als naturnah gestaltetes Erdbassin auszubilden und durch lockere Gehölzpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in die Landschaft einzubinden (FlurNr. 675).
- 7.2 Als Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich werden ferner Flächen mit einem Umfang von ca. 0,45 ha am Seebach (FlurNr. 372, 373, 374) bereitgestellt und die Auebereiche durch Extensivierung und Bodenmodellierung in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet.
- 8. Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser B 9 (Fl. Nr. 14 BauGB)
- 8.1 Die Entwässerung des Baugeländes erfolgt im Trennsystem.
- 8.2 Das erfasste Dach- und Oberflächenwasser soll in den privaten Grünflächen oberflächlich gesammelt und/oder in Zisternen gespeichert werden; die weitere Verwendung zu Zwecken der Gartenbewässerung und Toiletenspülung (mit ges. Zählvorrichtung) ist möglich.
- 8.3 Das Oberflächenwasser aus dem Baugelände wird in ein Rückhaltebecken geleitet und verzögert an den Vorfluter abgegeben (s. PK 7.1).
- 8.4 Für öffentliche Parkplätze, private Stellplätze, Zufahrten und Wege sind offene, poröse, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Gießpflaster, Rasenpfad, Drainage, wassergebundene Beläge...).
- 9. Unzulässige Anlagen
Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Garagen o. ä. wie z. B. Wellblechgaragen, oberirdische Telekommunikationsanlagen.

Querschnitte:



AUSGLEICHSFLÄCHE AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANES GEWANN "UNTERE RIEDWIENEN", GEM. WOLKSHAUSEN



SUKZSSION, FEUCHTMULDEN, EXTENSIVWIESE 0,45 HA
S. AUCH BEGRÜNDUNG M. 1 : 1.000

Verfahrensvermerke gem. BauGB

Der Gemeinderat Gaukönigshofen hat am 10.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2001 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Gaukönigshofen, den 19.06.2002
Schmid
(Lehrrieder)
1. Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 18.10.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgerversammlung öffentlich dargestellt und erläutert.

Gaukönigshofen, den 19.06.2002
Schmid
(Lehrrieder)
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 29.10.2001 sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2001 bis 12.12.2001 öffentlich ausgestellt.

Nach Änderung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2002 erneut in der Zeit vom 15.04.2002 bis einschließlich 29.04.2002 öffentlich ausgestellt.

Gaukönigshofen, den 19.06.2002
Schmid
(Lehrrieder)
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 18.06.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.06.2002 gen. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gaukönigshofen, den 19.06.2002
Schmid
(Lehrrieder)
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde durch Anschlag an die Amtstafeln/Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der VGem Gaukönigshofen am 07.07.02 ortsbüchlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Gaukönigshofen, den 08. Juli 2002
Schmid
(Lehrrieder)
1. Bürgermeister

I) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO:

- A) durch Planzeichen
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- 3. Grünordnung / Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Abs. 1a BauGB)
- 3.1 Öffentliche Grünflächen im Straßenraum
- 3.2 Private Grünfläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 3.3 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.4 Pflanzgebiet für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken auf öffentlichen / privaten Flächen (§ 9 Abs. 1a BauGB) ohne Standortbindung
- 3.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 BauGB Nr. 20 BauGB) als extensive Wiesentfläche mit naturnah gestaltetem Rückhaltebecken
- 4. für Niederschlagswasser Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 5. Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
- 4.1 Fußwege, selbständig
- 4.2 Sichtdreiecke
- 4.3 Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG, reduziert auf 10 m
- 5. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6. 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z. B. 0,4
- 7. 0,8 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z. B. 0,8
- 8. Baugrenzen
- 9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse, zusätzliches Dachgeschoss im Bereich (A) als zusätzl. Vollgeschosf ausnahmsweise zulässig
- 11. 32°-48° Zulässige Dachneigung, z. B. mindestens 32°, maximal 48°

- B) durch Text
- 1. Höheneinstellung der Gebäude
- 1.1 Die Oberkante Kellerdecke (Rohdecke) darf max. 0,5m über natürlichem Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle, betragen.
- 1.2 Im Bereich (D) des Baugeländes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Vollgeschosse setzen sich aus UG + EG + 1. OG zusammen. Der maximal zulässige Kniestock beträgt 0,60 m. Ein zusätzliches Dachgeschoss als 3. Vollgeschosf ist ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Im Bereich (D) des Baugeländes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + OG mit einem maximalen Kniestock von 0,80 m zusammen.
- 2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:
- 2.1 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie 3,0m Mindestabstand zur Straße einhalten.
- 2.2 Garagen sowie private Stellplätze sind im vorderen, seitlichen Grundstücksbereich anzuordnen. Maximale Entfernung von der Vorderkante freistehender Garagenbauwerke zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes: 8,00 m. Werden Garage und Hauptgebäude als 1 Baukörper hergestellt, ist keine maximale Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 2.3 Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- 2.4 Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtdreiecken.
- 2.5 Freistehende Garagenbauwerke sind in Bauart und StH der Wohngebäude auszuführen.
- 2.6 Garagenbauwerke sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen. Ausnahmsweise sind bei begründeten Garagen Flachdächer zulässig.
- 2.7 Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen (Mülldeponierung u. ä.), sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3. Abstandsflächen
- Es sind in sämtlichen Bauplätzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 + 5 BayBO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.
- 4. Gestaltung der Gebäude
- 4.1 Bei Wohngebäuden sind alle Dachformen mit Ausnahme von Flach- und Pultdächern sind zulässig.
- 4.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung > 38° zulässig. Die maximal zulässigen Abmessungen für Dachgauben betragen: a) Mindestabstand vom Giebel: 1,50 m b) maximale Einzelbreite: 2,50 m

II) Hinweise

- A) durch Planzeichen
- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3. 127 Flurstücksnummern
- 4. Durchlaß
- 5. Entwässerungsgraben
- 6. Böschungen
- 7. Maße in Meter, z. B. 4,00 m
- 8. vorhandene Bebauung
- B) durch Text
- 1. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung	

- 2. 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 Dacheindeckung sind im Baugesuch nachzuweisen.
- 3. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- 4. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugserfertigung durchzuführen.
- 5. Die Grundstücksigentümer werden auf Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung der angrenzenden Grundstücke ausgehen, ausdrücklich hingewiesen und haben diese zu dulden.
- Nachrichtliche Übernahme:**
- 1. Bodendenkmäler
- 1.1 Im Bereich der Planung sind folgende Bodendenkmäler bekannt: Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild, 300 m so der Kirche von Wolkshausen, Wolkshausen FlurNr. 707-719; NW 72.50; FundusNr. 6325/0133.
- 1.2 Die aufgeführten Bodendenkmäler genießen den Schutz des Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG), der wie folgt lautet: "Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist."

**GEMEINDE GAUKÖNIGSHOFEN
OT Wolkshausen
LANDKREIS WÜRZBURG**

BEBAUUNGSPLAN

**MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**SÜDLICH DER
RITTERSHÄUSER STRASSE**

MASSTAB 1:1000

ENTWURFSVERFASSER:

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. MICHAEL ARZ
KÜHNLEBERGSTR. 56
97078 WÜRZBURG
Tel. 0931/25048-0 Fax 0931/25048-29

Aufgestellt: 10.04.2001
Geändert: 29.10.2001
12.03.2002
18.06.2002
Projekt Nr. 1192

arc grün landschaftsarchitekten
Wolfrum & Schuch
FRIEDRICH-EBERT-STR. 3
97338 NITZENEN
Tel. 0931-9262-0 Fax 9931-9262-12