



FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 81 BayBO

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Private Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- FH 10,0m über SO** Firsthöhe; hier 10,0 m über Straßenerbkante max. zulässig
- o** Offene Bauweise
- II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. zwei Vollgeschosse zulässig
- GRZ=0,3** Grundflächenzahl; hier 0,3 max. zulässig
- GFZ=0,6** Geschossflächenzahl; hier 0,6 max. zulässig

HINWEISE

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbolen
- Flurstücksnummer
- Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Meter
- Vorgeschlagener Standort für Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Festgesetzt sind die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.
 - 1.2 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 Straßenerbkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der anliegenden Gebäudeseite.
- 2 **BAUWEISE**
 - 2.1 Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze bestimmt.
 - 2.2 Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- 3 **BAULICHE GESTALTUNG**
 - 3.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung unter 8° sind als Dachform für Wohngebäude nicht zulässig.
 - 3.2 Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder Betondachsteinen sind in den Farbtönen Rot, Rotbraun oder Dunkelgrau zulässig.
- 4 **VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 4.1 Festgesetzt werden öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Lage von Straßenverkehrsflächen.
- 5 **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
 - 5.1 Die natürliche Geländeform der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in dem Umfang zulässig, der zur Erstellung der Gebäude und Verkehrsflächen unbedingt erforderlich ist.
 - 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind bis maximal 1,5 m zulässig.
- 6 **MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ**
 - 6.1 Die Baufeldräumungen haben außerhalb der Brutzeiten, d.h. nur im Zeitraum von September bis Februar, zu erfolgen oder sind in diesem Zeitraum als Schwarzbrache herzustellen und bis zum Baubeginn als solche zu belassen.
 - 6.2 Sollte eine Umsetzung der Vorhaben außerhalb der Vogelbrutzeit (s. o.) nicht möglich sein, sind die Flächen auf das Vorkommen aktiver Brutplätze zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitzuteilen um das weitere Vorgehen abzustimmen.
 - 6.3 Vermeidung durch Kontrolle und Einhaltung von Bauzeiten:
 - Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue auf der Fläche vorhanden sind.
 - Kontrolle der Eingriffsfläche vor Abschieben des Oberbodens auf aktiv belaufene Feldhamsterbaue. Bei Nachweis eines Feldhamsterbaus ist eine fachgerechte Umsiedlung einzuleiten. In Abhängigkeit vom geplanten Baubeginn sind zwei verschiedene Zeitabläufe möglich:
 - Baubeginn / Abschub des Oberbodens ab Mai: Herstellen einer Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeigneter Zustand) bis zum 01. März. Umsiedlung nach Ende der Winterruhe bis 15. Mai.
 - Baubeginn / Abschub des Oberbodens im Herbst oder Winterhalbjahr: Kontrolle unmittelbar nach der Getreideernte Ende Juli / Anfang August. Umsiedlung zwischen 20. August und 10. September.
 - Nach Freigabe des Baufeldes durch Fachgutachter ist möglichst zeitnah mit dem Abschub des Oberbodens zu beginnen.

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue auf der Fläche vorhanden sind.

Kontrolle der Eingriffsfläche vor Abschieben des Oberbodens auf aktiv belaufene Feldhamsterbaue. Bei Nachweis eines Feldhamsterbaus ist eine fachgerechte Umsiedlung einzuleiten. In Abhängigkeit vom geplanten Baubeginn sind zwei verschiedene Zeitabläufe möglich:

- Baubeginn / Abschub des Oberbodens ab Mai: Herstellen einer Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeigneter Zustand) bis zum 01. März. Umsiedlung nach Ende der Winterruhe bis 15. Mai.

- Baubeginn / Abschub des Oberbodens im Herbst oder Winterhalbjahr: Kontrolle unmittelbar nach der Getreideernte Ende Juli / Anfang August. Umsiedlung zwischen 20. August und 10. September.

- Nach Freigabe des Baufeldes durch Fachgutachter ist möglichst zeitnah mit dem Abschub des Oberbodens zu beginnen.

Die Schwarzbrache ist jeweils so lange aufrecht zu erhalten (Grubbern und Eggen etwa alle 4 Wochen) bis der Oberboden abgeschoben ist.

6.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich und Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen wird eine dauerhafte Blühbrache auf dem östlichen Teil der Flur-Nr. 778 angesät. Die Flächengröße beträgt mindestens 1.250 m² und damit 50% des Lebensraumverlustes von 2.478 m² (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) des Feldhamsters.

Ziel ist eine extensive, blütenreiche Agrarfläche für zahlreiche Arten der Agrarlandschaft, die zugleich den Lebensraumsprüchen des Feldhamsters dient.

Der Blühstreifen ist mit der Saatgut-Mischung "Veitshöchheimer Bienenweide" anzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr 2021 zu erfolgen. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt.

Es darf im Folgejahr nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Die Blühfläche sollte mindestens 2-3 Jahre, kann aber auch bis zu 5 Jahren ohne Neueinsaat stehen bleiben.

Bei Artenverarmung oder Verfüllung der Fläche ist eine Neueinsaat sinnvoll. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden 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. April gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 **KATASTERGRUNDLAGE**
"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom November 2019.
- 2 **DENKMALSCHUTZ**
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenerntütern 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 3 **BODENSCHUTZ**
Mutterboden ist in nutzbarem 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 Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Vorzugsweise ist Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet, an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abzugeben.
- 4 **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**
Das Einleiten von Grundwasser über z.B. Drainagen in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.
Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlage, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenerbkante liegen, sind nach DIN 1986, Teil 1, Ziffer 8, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rückstau zu sichern.
Die öffentliche Entwässerung erfolgt über ein Mischsystem.
Die Grundstücksentwässerung muss 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, Wegeflächen) sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasenfuge, wassergebundene Oberflächen) zu verwenden.
- 5 **ARTENSCHUTZ**
Die nach Osten an die Flächen der Einbeziehungssatzung angrenzenden Äcker stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters dar. Ein Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters, z. B. zur Nutzung als Baunebenflächen, kann artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen. Ein beachtlicher Eingriff ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 6 **PFLANZENVERWENDUNG, BEPFLANZUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Auf dem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen.

Schotterflächen sind zu vermeiden.

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
z.B. Grenzabstand von Pflanzen nach Art. 47 Abs. 1 AGBGB:
Höhe ≤ 2,00 m : Entfernung, min. 0,50 m
Höhe > 2,00 m : Entfernung, min. 2,00 m

Auf die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" oder "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.

Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:

Feldahorn
Kornelkirsche
Walnuss
Vogelkirsche
Wildbirne
Eberesche, Vogelbeere
Speierling
Elsbeere

Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Faulbaum

Acer campestre
Cornus mos
Juglans regia
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula

Hundsrose Feldrose Bibernellrose Weinrose Gemainer Schneeball	Rosa canina Rosa arvensis Rosa pimpinellifolia Rosa rubiginosa Viburnum opulus
Für die Baumpflanzungen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:	
Acer campestre in Sorten Acer monspessulanum Acer platanoides "Columnare" Acer rubrum in Sorten Aesculus x carnea "Briotii" Carpinus betulus "Fastigiata" Carpinus betulus "Frans Fontaine" Crataegus "Carrierei" Prunus avium Prunus cerasifera in Sorten Prunus x Schmittii Prunus calleryana in Sorten Prunus communis in Sorten Prunus sargentii in Sorten Sorbus aucuparia "Fastigiata" Sorbus domestica	Feldahorn Französischer Ahorn Säulen-Spitzahorn Rotahorn Rote Roßkastanie Säulen-Hainbuche Säulen-Hainbuche Apfeldorn Vogelkirsche Zierkirsche Zierkirschen Chinesische Wildbirne Gemeine Birne Scharlach-Kirsche Säulen-Eberesche Speierling
Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.	

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Goldgrube II, Fl.Nr. 255/58, 255/60, 255/62 und TFl. Nr. 255/63" beschlossen.
Der Beschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 07.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Einbeziehungssatzung "Goldgrube II, Fl.Nr. 255/58, 255/60, 255/62 und TFl. Nr. 255/63" mit Begründung und Lageplan vom 10.08.2020 wurde in der Zeit vom 21.09.2020 bis zum 19.10.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslage wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am 12.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.2020 unterrichtet (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).
In seiner Sitzung am 09.11.2020 hat der Gemeinderat die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und eine erneute (verkürzte) Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

ERNEUTE (VERKÜRZTE) BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BETROFFENEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2020 über den Änderungsentwurf mit Begründung und Lageplan vom 09.11.2020 unterrichtet und zur Stellungnahme bis 30.11.2020 aufgefordert. (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

SATZUNGSBESCHLUSS

In seiner Sitzung am 07.12.2020 hat der Gemeinderat die während der erneuten (verkürzten) Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und danach die Einbeziehungssatzung "Goldgrube II, Fl.Nr. 255/58, 255/60, 255/62 und TFl. Nr. 255/63" vom 09.11.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde durch Mitteilung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Damit ist die Einbeziehungssatzung "Goldgrube II, Fl.Nr. 255/58, 255/60, 255/62 und TFl. Nr. 255/63" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gaukönigshofen,
	Johannes Menth Erster Bürgermeister

Gemeinde Gaukönigshofen, Kreis Würzburg
Einbeziehungssatzung "Goldgrube II,
Fl.Nr. 255/58, 255/60, 255/62 und TFl. Nr. 255/63"

LAGEPLAN Maßstab 1: 1000

Giebelstadt, 10.08.2020	geändert / ergänzt: 09.11.2020
Planfertiger:	in Zusammenarbeit mit:
<p>Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, 1. PARK Klingholz 16 Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301</p>	

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Maßstab 1: 5000

