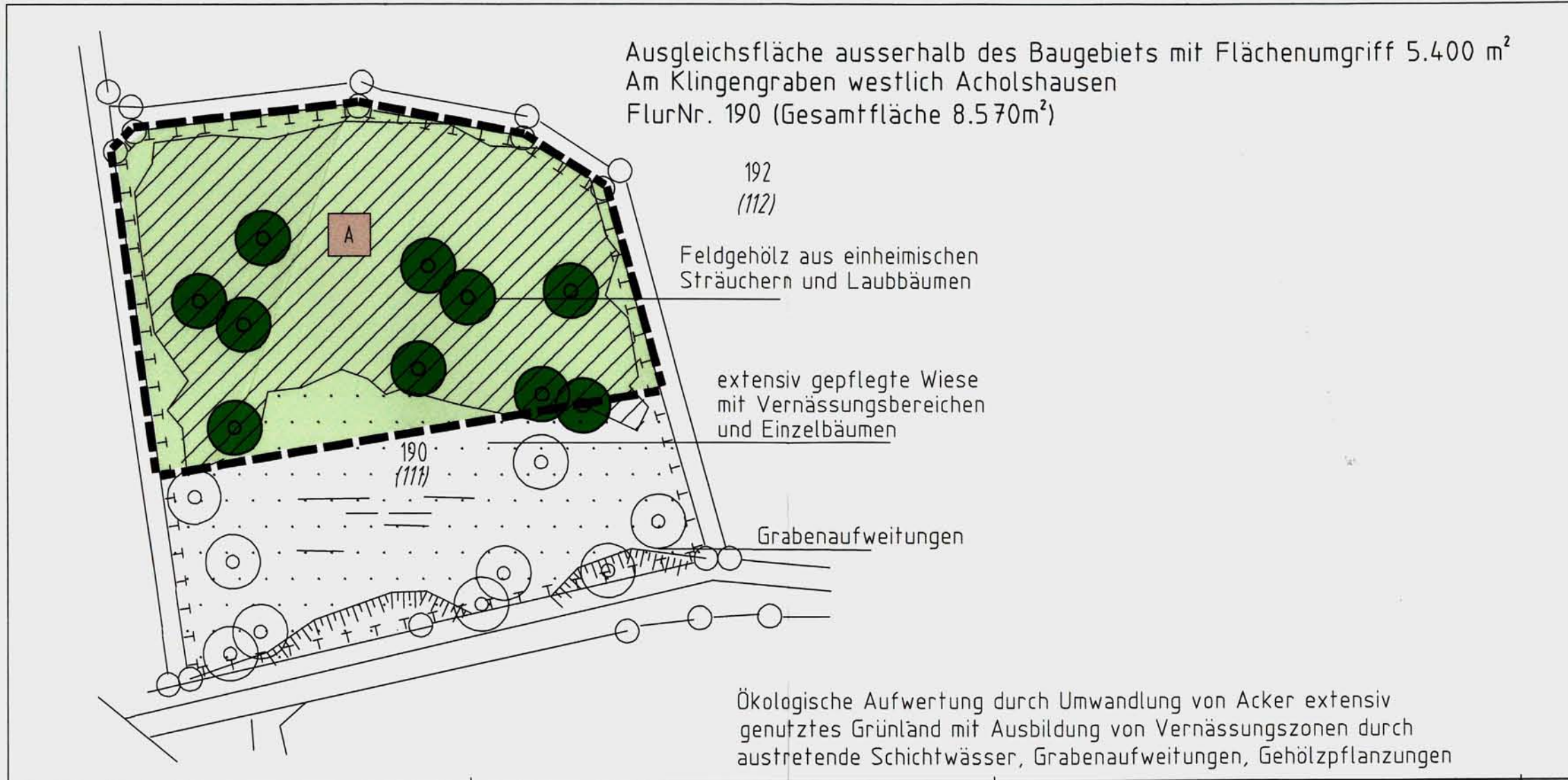
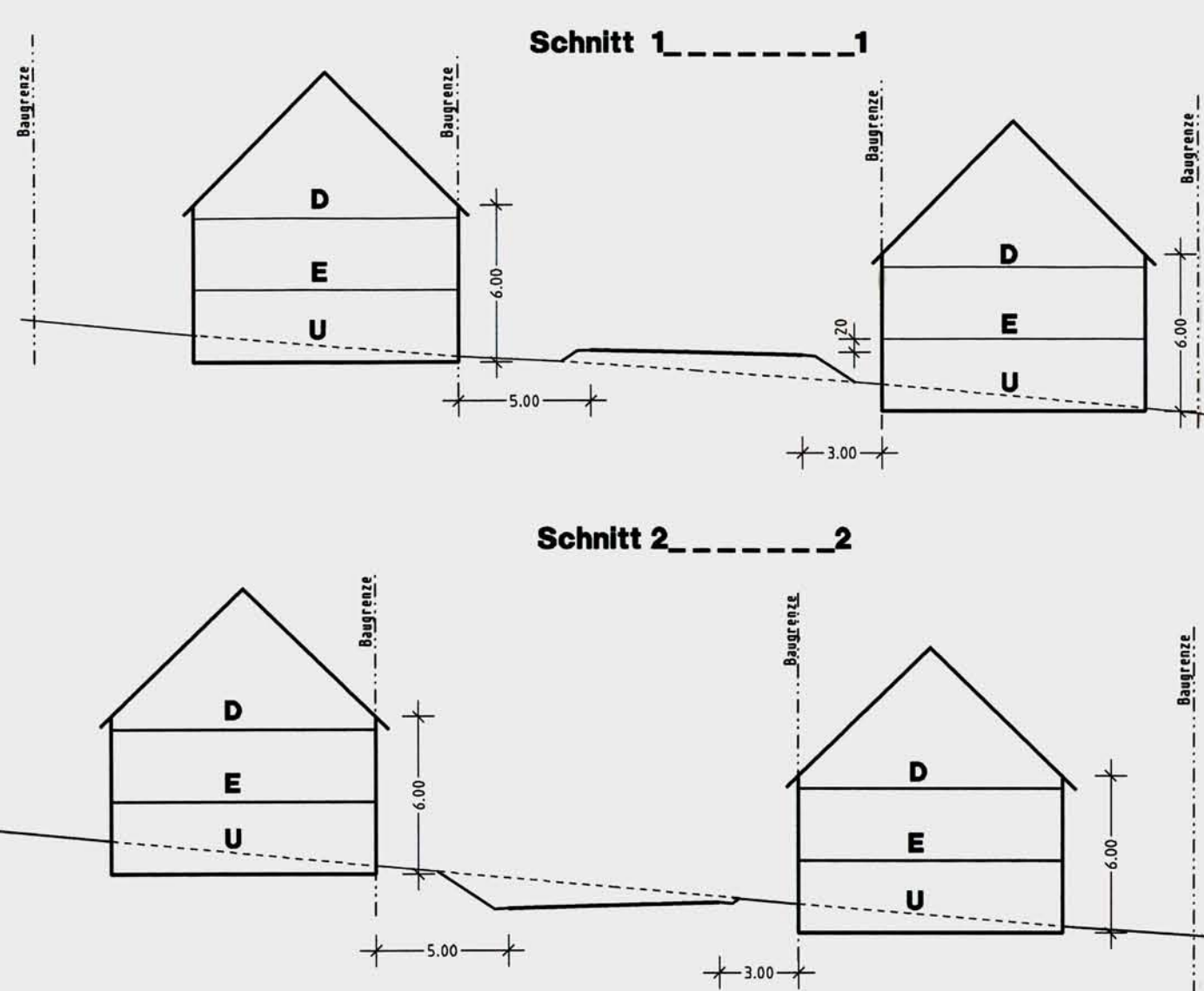


Ausgleichsfläche ausserhalb des Baugebiets mit Flächenumgriff 5.400 m²
Am Klingengraben westlich Acholshausen
FlurNr. 190 (Gesamtfläche 8.570m²)



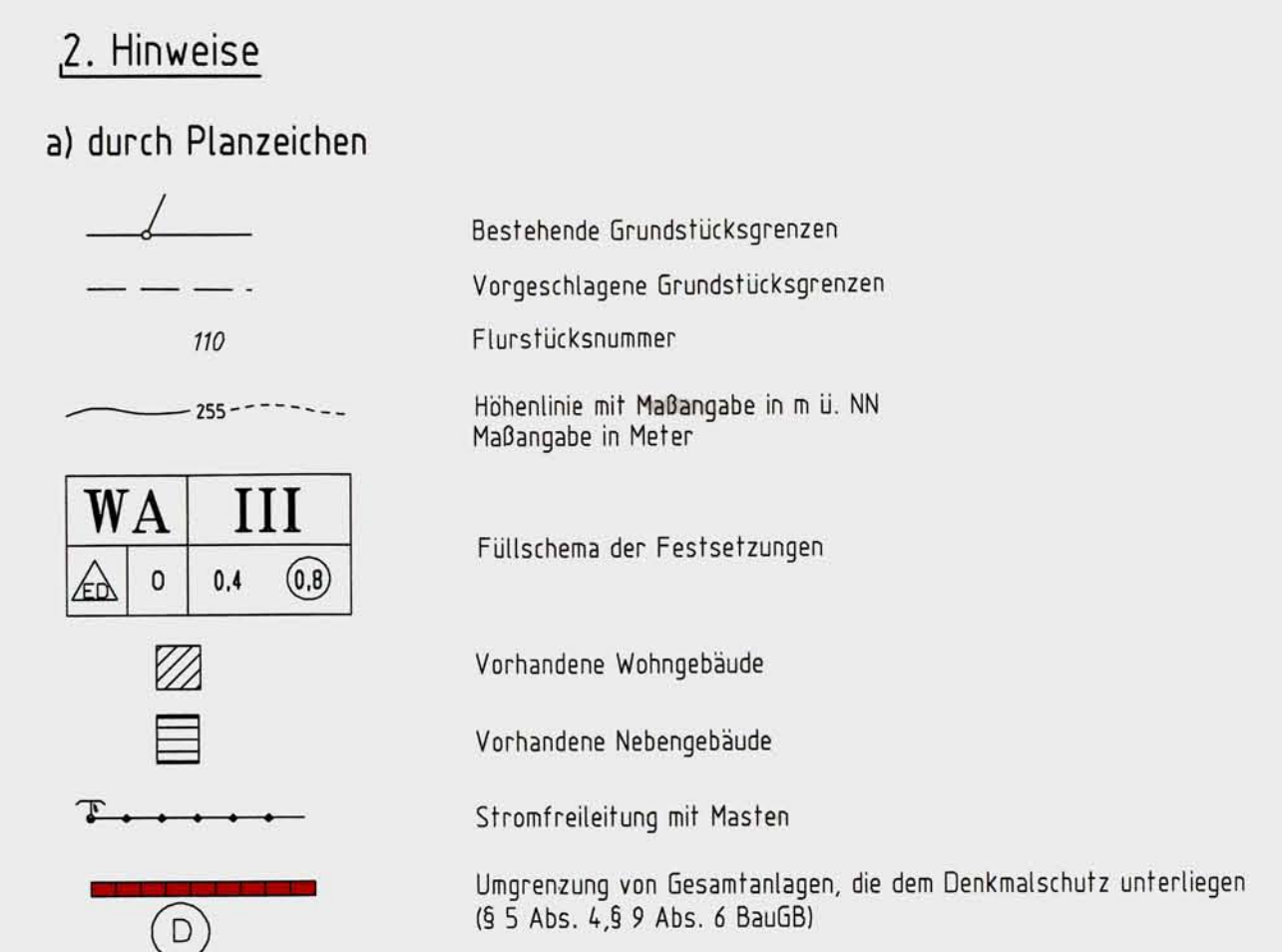
Ökologische Aufwertung durch Umwandlung von Acker extensiv genutztes Grünland mit Ausbildung von Vernässungszonen durch austretende Schichtwässer, Grabenaufweitungen, Gehölzpflanzungen



1. Festsetzungen gem. 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- a) durch Planzeichen
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
 - 0** offene Bauweise
 - III** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 0,4** max. 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (E), (E+1), (E+D) (U+E+D) zulässig, wenn Wandhöhe und GFZ eingehalten werden (U=Untergeschoss, E=Erdschoss, =Vollgeschoss, D=Dachgeschoss)
 - 0,8** Grundflächenzahl - GRZ - max. zulässig z.B. 0,4
 - 0,8** Geschossflächenzahl - GFZ - max. zulässig z.B. 0,8
 - Baugrenzen
 - Straßenverkehrsfläche mit Breitenangabe und Auf- und Abtragsböschungen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg mit Breitenangaben
 - Erdweg mit Breitenangaben
 - Sichtflächen von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten (§9 Abs.(1) 10 BauGB)
 - 8,6 m Schutzstreifen beidseitig der 20 kV-Freileitung Geländeänderungen und Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers bis zum Abbau der Leitung
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen / mit Pflanzgebot
 - Erhalt von Bäumen, Strauchgruppen, Hecken (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen (öffentlich/privat), Sträuchern, Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 in Verb. mit Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - Extensive Wiesenfläche mit Rückhaltebereichen für Niederschlagswasser
 - Baumwiese
 - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- b) durch Text
- 1 Höheneinstellung der Gebäude
 - 1.1 Die Wandhöhe darf max. 6,00 m über falseitiger natürlicher Geländeoberkante, gemessen Mitte Wand Hauptgebäude, betragen.
 - 1.1.1 Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss bei falseitig der Straße liegenden Gebäuden muss mindestens 0,20 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen. Gemessen Mitte Wand am Hauptgebäude.

- 1.2 Die Wandhöhe ist analog Bayer. Bauordnung Art. 6 Abs. 3 definiert.
- 1.3 Die Oberkante der Einfahrt falseitiger Garagen darf nicht höher liegen, als die Oberkante der Straßenverkehrsfläche.
- 2 Dachform
 - 2.1 Symmetrische Sattel- oder Walmdächer.
 - 2.2 Für Garagen und Carports sind außerdem Flachdächer zulässig.
- 3 Dachneigung
 - 3.1 Wohngebäude
 - 3.1.1 Eingeschossige, zweigeschossige und dreigeschossige (E, E + D, U + E + D). 38° bis 48°
 - 3.1.2 Zweigeschossige (E + 1): 28° bis 34°
- 4 Dachgauben
 - 4.1 zulässig bei Dachneigungen > 38°
 - 4.2 Breite b max. 2,00 m
 - 4.3 Abstand untereinander mindestens: b
 - 4.4 Abstand zum Ortsgang mindestens: > 2,00 m
 - 4.5 Abstand zum First: > 25 % der Dachhöhe
 - 4.6 Breite insgesamt: < 50 % der Traufhöhe
- 5 Gestaltung
 - 5.1 Fassaden
 - 5.1.1 Gedeckte Anstriche (erdfarben)
 - 5.2 Dächer
 - 5.2.1 Naturrote Eindeckung geneigter Dächer
- 6 Überbaubare Flächen
 - 6.1 Garagen sind vor den vorderen Baugrenzen zulässig, wenn sie einen Abstand von > 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten
 - 6.2 Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen unzulässig
- 7 Gelände
 - 7.1 Veränderungen ± 1,00 m max. zulässig.
- 8 Grünordnungsplan
 - 8.1 Erhalt von Bäumen, Strauchgruppen, Hecken (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
 - Die im Plan dargestellten Gehölze und Gehölzflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Nach- und Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
 - 8.2 Pflanzgebote
 - 8.2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Für die Pflanzung entlang von Erschließungsstraßen werden großkronige Laubbäume festgesetzt; der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten. Mindestpflanzgrößen s. 8.2.2.4.
 - 8.2.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - 8.2.2.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen werden großkronige Laubbäume als straßenbegleitende Baumreihen (Abstand vom Straßenrand 2 m) festgesetzt; der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.
 - 8.2.2.2 Zur freien Landschaft sind mehrstufige Hecken (mind. 3-reihig) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen (Artenauswahl s. Anhang zur Begründung). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
 - 8.2.2.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
 - 8.2.2.4 Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen (gem. Artenliste in der Begründung):
 - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-18 cm
 - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
 - 8.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 8.3.1 Extensive Wiesenflächen mit Rückhalteflächen für das Niederschlagswasser des Trennsystems. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten und in die Wiesenfläche zu integrieren.
 - 8.3.2 Anlage von Baumwiesen durch Anpflanzung von einheimischen Laubbaumhochstämmen- und Wiesenansaat; extensive Pflege.
 - 8.3.3 Bestandssicherung des Obstbestands (BiotopNr.6325.27) mit ergänzender Obstbaum- und Laubgehölzpflanzung als Puffer zur angrenzenden Nutzung; im Unterwuchs sind artenreiche Säume durch extensive Pflege zu entwickeln.
 - 8.3.4 Als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich wird eine Fläche mit einem Umgriff von 0,54 ha am Talhang des Klingengrabens nordwestlich von Acholshausen (FlurNr.190) bereitgestellt und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung (Gehölzpflanzungen, Saumstrukturen, Vernässung im Bereich des Schichtwasseraustritt extensive Pflege) in ihrer ökologischen Funktion innerhalb des Talraumes aufgewertet.
- 8.4 Dach- und Fassadenbegrünungen
 - 8.4.1 Flachdächer auf Nebengebäuden, Carports o.ä. sollen extensiv begrünt werden.
- 8.5 Einfriedungen / Stützmauern
 - 8.5.1 Straßenseitige Höhe von Einfriedungen max. 1,30 m
 - 8.5.2 Art der Einfriedungen. Holz senkrecht, straßenseitig, Maschengewebe auch an übrigen Grundstücksgrenzen zulässig. Spanndraht und Maschengewebezaune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- 8.5.3 Durchgehende sichtbare Betonsokkel oder Mauern sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen zur freien Landschaft nicht zulässig.
- 8.5.4 Einzelne Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Betonsstützmauern sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen flächendeckend zu begrünen.
- 8.6 Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 8.6.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.
 - 8.6.2 Das erfaßte Dach- und Oberflächenwasser wird in den privaten Grünflächen oberflächlich mit Pufferfunktion (Rasenmulden, Teiche etc.) gesammelt und/oder in Zisternen gespeichert. Das auf Dachflächen und Grundstücken gesammelte Niederschlagswassers darf zu Zwecken der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden; eine gesonderte Zählervorrichtung ist einzurichten. Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
 - 8.6.3 Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird über ein Mulden/RigolenSystem in Retentionsflächen geleitet und dort verzögert an den Vorfluter abgegeben. Der Rückhaltebereich ist als Wiesenmulden oder naturnah gestaltetes Erdbecken auszubilden.
 - 8.6.4 Für öffentliche Parkplätze, private Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind offenporige versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster...).



- 1 Baugesuch

Im Baugesuch ist nachzuweisen das vorhandene Gelände das geplante Gelände die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen die Gebäudegestaltung (gem. 1b) die Einfriedung (gem. 1b) die Bepflanzung (gem. 1b)
- 2 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- 3 Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum anzudenen, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt und nicht als Stellplatz angerechnet werden darf.
- 4 Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme)

(siehe Erläuterungsbericht - Absatz 11 - Denkmalschutz) im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist eine ausreichende Denkmalverträglichkeit vom Antragsteller nachzuweisen und vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu prüfen (Art. 15 Abs. 2 DSchG).

Bebauungsplan: "An der Lehmgrube I"
Gemeinde: Gaukönigshofen
OT Acholshausen
Landkreis: Würzburg

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB). Mit Beschluss vom 29.05.2001 wurde der Umgriff des Bebauungsplanes erweitert. Der Beschluss wurde am 07.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

06.11.2002
Datum

Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 02.01.2001 bis 03.02.2001. (§3 Abs. 1 BauGB).

06.11.2002
Datum

Der Planentwurf vom 05.10.2000, in der Fassung vom 10.01.2002, hat mit Begründung vom 15.04.2002 bis 15.05.2002 öffentlich ausliegen (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf ist mit Bekanntmachung vom 06.04.2002 hingewiesen worden. Der Planentwurf vom 05.10.2000, in der Fassung vom 20.08.2002, hat mit Begründung vom 16.09.2002 bis 30.09.2002 öffentlich ausliegen (§3 Abs. 3 BauGB). Hierauf ist mit Bekanntmachung vom 07.09.2002 hingewiesen worden.

06.11.2002
Datum

Der Gemeinderat hat am 05.11.2002 den Bebauungsplan vom 05.10.2000 in der Fassung vom 20.08.2002 als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB).

06.11.2002
Datum

Der Satzungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt 12/2002 vom 07.12.2002 öffentlich bekannt gemacht (§10 Abs. 3 BauGB). Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

06.11.2002
Datum

aufgestellt: 05.10.2000
geändert: 22.08.2001, 10.01.2002, 20.08.2002

Entwurfsverfasser:
WERNER HORN DIPL.-ING (FH)
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Steinert 14 97246 Eibelstadt
Tel. 09393/2200 - Fax 09393/2201 - E-Mail: W.H.HORN@t-online.de

in Zusammenarbeit mit:
arc grün landschaftsarchitekten
Wirth • Reitsch • Fuchs • Schäffner
Friedrich-Ebert-Str.3
97318 Kitzingen
Tel. 09321/9262-0/ Fax 09321/9262/12

Maßstab 1: 1000