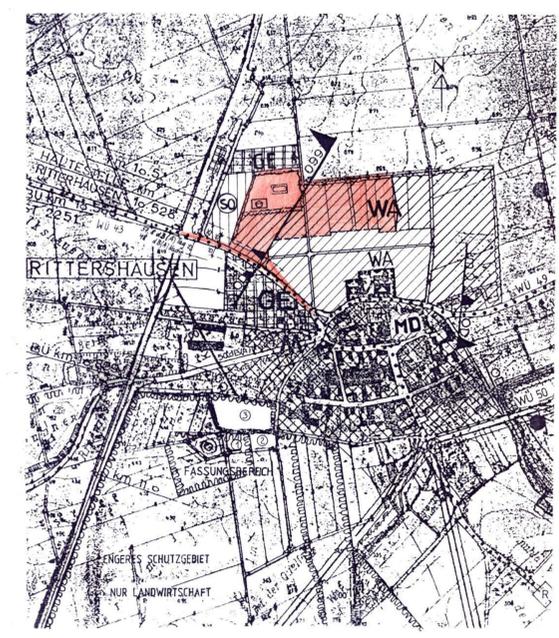


Übersichtslageplan M = 1:5000



Baufläche nach Flächennutzungsplan  
4. Änderung mit Fassung vom 30.3.1994 ausgewiesen,  
Änderung im Parallelverfahren

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
"Königshofer Pfad" Teil 1

# RITTERSHAUSEN

## Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB + Art. 91 BayBO

### A) Durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
- Max. zulässige Grundflächenzahl
- Max. zulässige Geschossflächenzahl
- Max. 1 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig. Sollte bei der Ausführung der zulässigen Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoss entstehen, so ist dies zusätzlich zulässig, soweit die maximale zulässige GFZ nicht überschritten wird.
- Symmetrisches Walmdach bzw. Satteldach zulässig für sämtliche Gebäude zulässige Dachneigung bei 1-gesch. bis 25° (E+D) bei 2-gesch. bis 35° (E+1)
- Baugrenze für sämtliche Gebäude
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten
- Öffentliche Grünflächen
- Begeplatz (Sportplatz)
- Spielplatz
- Lärmschutzwall (2 m hoch) mit im hohen bepflanzten Schallschutzzaun (Gesamthöhe 3 m)
- private Grünflächen
- Straßenverkehrsfläche mit Lage des niveaugleichen Gehweges (gepflastert) und des Parkstreifens (gepflastert) mit Baumplanung ca. alle 5m
- Fußweg
- Anwandweg/Feldweg (keine Erschließungsanlage i. S. der BayBO)
- Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck: Freizuhalten von Bebauung, Bewuchs, Ablagerung und Einfriedung ≥ 0,80 m über O.K. Straße

### B) Durch Text

1. **Höheneinstellung von Gebäuden:**  
maximale Wandhöhe: taübelig 6,0 m über vorh. natürlichem Gelände bei E+1 bei E+D: max. Wandhöhe 3,50 m
2. **Geländeänderung:**  
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Der Anschlag an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Aufschüttung und Abgrabung an der Grenze zweier nebeneinander liegender Baugrundstücke sind zusammen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ohne Kombination sind Aufschüttung und Abgrabung bis jeweils 1,0 m Höhe zulässig.
3. **Gestaltung:**  
Die Fassaden von Gebäuden aller Art (also auch Garagen) sind in gedeckten Farben zu halten. Kunststoff- und Plattenverkleidungen, Metall, Fliesen o.ä. sind unzulässig. Für die Dacheindeckung von Gebäuden aller Art ist nur rotes oder rotbraunes Deckungsmaterial zulässig.
4. **Grundstücksflächen:**  
Die Versiegelung von Verkehrsflächen ist nicht zulässig (ausgenommen Garagenvorplätze). Es sind wassergebundene Flächen bzw. Rasengittersteine anzulegen.
5. **Unzulässige Anlagen:**  
Kniestocke über eine Höhe von 0,30 m ausgenommen Rücksprünge. Dachgauben bei Dachneigung < 38°. Dachgauben, die nicht mindestens 2,0 m von den Giebelwänden entfernt sind.
6. **Einfriedigungen:**  
Längs von öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind in Naturstein, in Holz oder Metall zulässig. Einfriedigungen gegen Nachbargrundstücke max. 1,5 m hoch. Hier ist Holz- und Maschendraht mit Hinterpflanzung zulässig. Höhenbeschränkungen in Sichtdreiecken max. 0,80 m. Einfriedigungen entlang der Kreisstraßen sind durchgehend ohne Tür und Tor zu errichten.
7. **Grenzbauung:**  
Bei Grenzbauung sind die Gebäude in der Gestaltung, sowie in der Dimension, Dachform und Dachneigung aneinander anzugleichen.
8. **Pflanzgebot:**  
Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum, sowie verschiedene Strauchgruppen zu pflanzen. Bepflanzung der Randeingrünung nach folgendem Pflanzschema:  
  
Busch- u. Strauchgruppen gem. Begründung  
Baumreihen, alle 6-8 m hochst. einheim. Laubbäume unterpflanzt  
Busch- u. Strauchgruppen  
mindestens  
Auswahlliste bei Pflanzung der Gehölze, siehe Begründung. Koniferen und sterile Gehölze sind nicht erwünscht und in größeren Gruppen zu unterlassen.
9. **Mindestgrundstücksgröße:**  
= 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhaus  
= 300 m<sup>2</sup> bei Doppelhaus je Haushälfte
10. **Schallschutzmaßnahme:**  
Bei dem Gebäude auf der Bauparzelle 1 müssen die Ruheräume auf der schallabgewandten Seite zur W43 angeordnet werden. Äquivalente Dauerschallpegel der WÜ43 57,8 dB(A) tags 48 dB(A) nachts

### C) Nachrichtliche Übernahme

- WÜ 43 mit Ortsdurchfahrtszone (OD) und anbaufreier Zone - 15 m von befestigten Fahrbahnrändern, 1 Grundstückszufahrt und zugänge zur Kreisstraße sind nicht zulässig.
- Ca. 400m nördlich der Kirche von Rittershausen ist eine vorgeschichtliche Siedlung bekannt. Die bei Erdarbeiten auftretenden Funde und Befunde werden gem. dem bay. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, mitgeteilt, um präventive Rettungsgrabungen zu ermöglichen.

### D) Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bei der Kapelle" (Aufhebungsbeschluss vom 7.12.1993)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bauabschnitte Teil 2 und 3
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Hörschichtlinien m über NN
- Maßangabe in Metern
- Auf Fl.Nr. 856/1 im Bereich des Bebauungsplanes Bei der Kapelle wird eine Umspannstation errichtet (Überlandwerk Schäfersheim)

- Nutzungsschablone**
- 1/2 Feld 1 Baugebiet
  - 3/4 Feld 2 Zahl der Vollgeschosse (max.)
  - 5/6 Feld 3 Grundflächenzahl (max.)
  - 7/8 Feld 4 Geschossflächenzahl (max.)
  - 9/10 Feld 5 Bauweise
  - 11/12 Feld 6 Dachform

- 1-16 Grundstücksnr.
- 17-20 Hochstämmige Bäume

- 21-25 Vorh. Obstbäume sind zu erhalten bzw. beim Enternen gleichartige Ersatzbäume im Verhältnis 3:1 pflanzen.
- 26-30 Baugesuche sind zu versehen mit:
  - a) nivellierten Geländeschnitten. Nachweis über Anschlag an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeänderungen (Ziffer 1 und 2)
  - b) Nachweis der Einfriedung (Ziffer 6)
  - c) Nachweis der Bepflanzung (Ziffer 8 mit Randeingrünung)
- Die Bepflanzung der Grundstücke muß innerhalb von zwei Jahren nach Baugenehmigung durchgeführt sein.
- Dachentwässerung:**  
Diese sollen über Sickrgruben dem Naturhaushalt zugeführt oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Auf § 15 Abs. 2 Nr. 6 der z.Z. gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Gaukönigshofen wird ausdrücklich verwiesen (sh. Begründung Bebauungsplan)

### Vorfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 6.2.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
06. April 1994  
Datum  
1. Bürgermeister/VGm-Vorsitzender  
*Schriede*
2. Die Beteiligung der Bürger wurde am 11.3.93 durch Auflegung der Planung vom 11.3.93 bis 11.3.93 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
06. April 1994  
Datum  
1. Bürgermeister  
*Schriede*
3. Der Planentwurf vom 24.2.93 in der Fassung vom 7.2.94 hat mit Begründung sowie Beispielen vom 15.2.94 bis 15.3.94 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
06. April 1994  
Datum  
1. Bürgermeister/VGm-Vorsitzender  
*Schriede*
4. Der Gemeinderat hat am 17.5.94 den Bebauungsplan vom 24.2.93 in der Fassung vom 30.3.94 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).  
18.5.94  
Datum  
1. Bürgermeister  
*Schriede*
5. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Würzburg, 11.11.1994  
Landsratsamt  
*Kruze*
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03. Dez. 1994 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).  
06. Dez. 1994  
Datum  
1. Bürgermeister/VGm-Vorsitzender  
*Schriede*

GEMEINDE GAUKÖNIGSHOFEN  
OT. RITTERSHAUSEN  
LKRS. WÜRZBURG

BEBAUUNGSPLAN  
M = 1:1000  
"KÖNIGSHÖFER PFAD" TEIL 1

ENTWURFSVERFASSER

**PBSST**  
INGENIEURBÜRO  
19933 Würzburg  
8703 OCHSENFURT

4. FASSUNG 30.3.1994  
3. FASSUNG 1.2.1994  
2. FASSUNG 22.6.1993  
1. FASSUNG 24.2.1993