



Festsetzungen:
gemäß § 9 BauGB, Art. 91 BayBO

A) Durch Planzeichen:

- WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO 1977
- II** Maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei die Gebäude so einzustellen sind, daß bergseits 1 Geschöß und talseits 2 Geschosse entstehen.
Ausnahme: Sollte bei der Ausführung der zulässigen Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschöß entstehen, so ist dies zusätzlich zulässig, soweit die maximal zulässige GFZ nicht überschritten wird.
- 0,3** Max. zulässige Grundflächenzahl
- 0,6** Max. zulässige Geschößflächenzahl
- WD,SD** Symmetrisches Walm- bzw. Satteldach, 30° - 45° Grad Neigung
- Firstrichtung
- Baugrenzen
- △** Sichtdreieck: Freizuhalten von Bebauung, Bewuchs, Ablagerung und Einfriedung = 0,80 m über O.K. Straße
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehsteiges bzw. Schrammborden
- Fläche der Versorgungsanlagen: Unspannstation
-** Biotop Abgrenzung
- Öffentliche Grünfläche mit mindestens 7 hochstämmigen Laubbäumen und hoher dichter Bepflanzung
- Baumgruppe auf Fl. Nr. 1016
- Grunddienbarkeit für Kanal (zugunsten der Gemeinde) überbaubar nur mit Nebengebäuden und Garagen

B) Hinweise:

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1030/16** Flurstückennummern Maßangabe in Metern
- 260** Höhenlinie mit Meterangabe ü. NN
- Nutzungsschablone:**
Feld 1 Baugebiet
Feld 2 Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 Grundflächenzahl
Feld 4 Geschößflächenzahl
Feld 5 Bauweise
Feld 6 Dachform
- 16** Grundstücksnummer
- Entwässerungsangaben für Oberflächenwasser

C) Nachrichtliche Übernahme

- ◆◆◆** Vorh. 20 KV Freileitung mit Schutzzone
- FL.Nr. 1024/1** als Biotop ausgewiesen, muß erhalten bleiben.
- Baumgruppe:** auf Fl.Nr. 1016 muß erhalten bleiben.

D) Durch Text:

- 1. Höheneinstellung von Gebäuden:**
 - a) Bergseits der Straße liegende Gebäude: Oberkante Decke über dem letzten zulässigen Geschöß darf max. 6,00 m über Oberkante talseits vorhandenem natürlichem Gelände liegen.
 - b) Talseits der Straße liegende Gebäude: Oberkante Decke über Kellergeschöß max. 0,30 m über Oberkante Straße, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge. Die Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Geschöß darf dabei nicht höher als max. 6,50 m über Oberkante talseits fertigem Gelände liegen. Ansonsten ist mit versetzten Geschossen zu verfahren.

O.K. Kellerfußböden der Baugrundstücknummer 4 - 11, > 1,0 m über vorh. Wirtschaftweg. Bei Baugrundstück Nr. 12 ist eine Schutzmauer > 1,0 m Höhe gegen Hochwasser vorzusehen.
- 2. Geländeveränderung:** Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten bis max. 1,50 m zulässig.

- 3. Gestaltung:** Die Fassaden von Gebäuden aller Art (also auch Garagen) sind in gedeckten Farben zu halten. Kunststoffe und Asbestverkleidungen, Metall, Fliesen o.ä. sind unzulässig. Für die Dacheindeckung von Gebäuden aller Art ist nur rotes oder rotbraunes Deckungsmaterial zulässig.
- 4. Garagen:** Neben der festgesetzten Dachform und Dachneigung sind bergseits auch Flachdächer zulässig. Vor Garagen ist ein uneinzelriedeter Stauraum von 5,0 m erforderlich.
- 5. Unzulässige Anlagen:** Kniestöcke über eine Höhe von 0,30 m ausgenommen Rücksprünge. Dachgauben bei Dachneigung < 35°. Dachgauben die nicht mindestens 2,0 m von den Giebelwänden entfernt sind; Dachgauben, die in ihrer Gesamtbreite ein Maß von 2,50 m überschreiten. Wellblechgaragen.
- 6. Einfriedungen:** Längs von öffentlichen Verkehrsflächen sind Abrenzungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind als Naturstein-Mauerwerk, in Holz oder Metall zulässig. Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke max. 1,5 m hoch. Hier ist Maschendraht mit Hinterpflanzung zulässig. Höhenbeschränkung in Sichtdreiecken max. 0,80 m.
- 7. Grenzbebauung:** Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Gestaltung, sowie in der Dimension, Dachform und Dachneigung aneinander anzugleichen.
- 8. Pflanzangebot:** Pro 200 m² Grundstücksfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum und pro 50 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Entlang des östlichen und südlichen Geltungsbereiches sind alle 10 m hochstämmige Laubbäume auf privaten Grünflächen anzuordnen. Auswahlliste bei Pflanzung der Gehölze: Hochstämme: Rotbuche, Esche, Eiche, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde, Vogelkirsche, Walnuß und Obstbäume. Sträucher: Weißdorn, Wildrose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hasel, Hartriegel und Liguster.
- 9. Mindestgrundstücksgröße:** = 500 m² bei Einzelhaus.
= 300 m² bei Doppelhaus je Haushälfte.
- 10. Straßen und Tiefbauplanung:** Die Straßen und Tiefbauplanung des Ing. Büro Pabst vom Juli 1988 mit neuester Fassung vom 15.06.89 ist Beiplan des Bebauungsplanes. Die für den Straßenbau erforderlichen Böschanngen werden aufgrund dieser Planung auf den Anliegergrundstücken angelegt. Das Gleiche gilt sinngemäß für die festgelegten Sichtflächen.
- 11. Grundstücksentwässerung bei Grundstück Nr. 4 und 5:** Kellerentwässerung ist nur mit Hebeanlage möglich. Dachwasser und EG können in Freispiegleitung an Hauptkanal angeschlossen.

Begründung der 1. Bebauungsplanänderung

- a. Drehung der Firstrichtung um 90° auf Fl.Nr. 1023/1-4, so daß eine bessere Ausnutzung der Grundstücke innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
- b. Drehung der Firstrichtung um 10-20°. (jetzt parallel zur Straße, nicht mehr nach Höhenlinie) bei den Fl.Nr. 1020/1-8; 1021/3-14. Damit können die Gebäude rechtwinklig zur seitlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, was ebenfalls eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.
- c. Verlegung der 20 KV-Leitung, im November 1990, aus dem Geltungsbereich in östl. Richtung. Damit entfallen die Schutzstreifen innerhalb der Bebauung. Die Kosten der Leitungsverlegung belaufen sich auf ca. 60.000.-- DM.

Der Stadtrat/Gemeinderat beschloß in seiner Sitzung am ...31.07.1990.... den Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13 BauGB zu ändern.

Den Eigentümern der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke sowie den von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die Beteiligten widersprachen innerhalb der Frist den Änderungen/Ergänzungen nicht.

Der Stadtrat/Gemeinderat beschloß in seiner Sitzung am ...14.05.1991.... die Bebauungsplanänderung vom ...04.04.1991... in der Fassung vom ...30.8.1990... gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 12 BauGB am ...04.07.1991.... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 § 215 Abs. 2 BauGB).

03. Juni 1991

Datum 1. Bürgermeister / VGem-Vorsitzender

TEKTUR ZUR 1. ÄNDERUNG 30.8.1990

**GEMEINDE
GAUKÖNIGSHOFEN
LKRS. WÜRZBURG**

**BEBAUUNGSPLAN
M: 1:1000**

ROSENGARTEN IV