

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,6)
1.2 FH max 264 m ü. NN maximal zulässige Firsthöhe
1.3 III maximal zulässige Anzahl der Geschosse (hier: maximal 3 Geschosse)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze
2.2 offene Bauweise

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf hier: Schule

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Anpflanzung Hochstamm ohne Standortbindung

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
6.2 0° - 15° Zulässige Dachneigung
6.3 255,50 Höhenkote Grundstücksebene (hier 255,50 m)
6.4 Abgrenzung Grundstücksebenen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

B Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Firsthöhe darf maximal 264 m über NN betragen. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Daches. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Oberkante der Attika maßgebend.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Stellplätze sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

2.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

3 Sonstige Festsetzungen

3.1 Oberflächenwasser
Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen.
Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhalteanlage zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

3.2 Geländeänderungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Geländeänderungen sind bis maximal 1,50 m über und unter die gemäß Plandarstellung festgelegten Grundstücksebenen zulässig. Zum Überwinden des Höhenunterschieds zwischen den beiden Grundstücksebenen sowie zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind Stützmauern, Treppenanlagen sowie Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 oder flacher zulässig. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke muss uneingeschränkt sichergestellt sein.

4. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farböne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien. Davon ausgenommen werden Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen.

4.2 Dachgestaltung
4.2.1 Als Dacharten sind Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 15° zur Waagerechten zulässig.

4.2.2 Dacheindeckung
Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegler Materialien auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

- 1.1 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige, nutzungsbedingte Maß zu begrenzen.
1.2 Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge:
Für Stellplätze, Fußwege, Hofflächen etc. sind versickerungsfähige Beläge wie wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge oder ähnliches zu verwenden. Sie sind zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen.
1.3 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. Er ist separat abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als Vegetationsstandort wieder einzubauen.
Überschüssiger Oberboden ist bevorzugt heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
Bodenverdichtungen durch Baumaschinen sind zu vermeiden, indem ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgt. Verdichteter Boden ist nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern.

2 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen aus optisch durchlässigen Zaunelementen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. An der östlichen Grundstücksgrenze ist auch eine blinkdichte Einfriedung bis max. 2,0 m Höhe möglich. Sie müssen sockelfeim mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche (Durchlass für Kleinsäuger) gestaltet sein. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Verwendung von Nadelgehölzen als Heckenpflanzen ist nicht zugelassen.

3 Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

- 3.1 Alle Flächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Hofflächen oder Stellplätze etc. in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht grünterisch zu gestalten und zu pflegen. Das Ausbringen von Herbiziden ist nicht gestattet.
3.2 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäuderaufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen zur Überdeckung der Bodenoberfläche sind unzulässig.
3.3 Pflanzgebote Laubbaum, nicht lagegebunden
Es sind mindestens sieben hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen werden festgesetzt: Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Obstbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Die Pflanzengutachten entsprechen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916

Pflanzenliste
Für die Auswahl der Laubbäume werden folgende Hochstämmige empfohlen:

Table with 2 columns: Tree species (e.g., Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn) and Latin names (e.g., Acer campestre, Acer platanoides).

4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen: Substratschicht von mindestens 10 cm, bepflanzt mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind nachstehende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Es ist eine ökologische Baubegleitung zu installieren, die die fach- und zeitgerechte Durchführung der Maßnahmen sicherstellt und überwacht. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

1 Vermeidung durch Bauflächenbeschränkung

Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf den Geltungsbereich zu beschränken. Eine zusätzliche Beanspruchung von Teilen der Flur-Nr. 288/2 und 1441, Gmk. Gaukönigshofen zur temporären Lagerung von Boden ist zulässig, wenn nachweislich keine Feldhamsterbaue vorhanden sind. Die Ablagerungen sind unmittelbar nach Bauende zu beseitigen. Die beanspruchten Flächen sind dann wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

2 Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche – Feldhamster

Vor Beginn von Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist sicherzustellen, dass keine belaufenen Feldhamsterbaue und keine Vogelnestern auf dem Feld vorhanden sind. Eine Baufeldräumung erfolgt nach fachgutachterischer Bestätigung. Durch Kontrollen des Geltungsbereichs 2022 wurde eine aktuelle Besiedlung durch Feldhamster ausgeschlossen. Bei einem Baubeginn im Frühjahr 2023 bedarf es keiner weiteren Maßnahmen zur Baufeldfreistellung. Bei zeitlichem Verzug des Baubeginns ist eine Schwarzbrache (eingeebnetter, vegetationsfreier Zustand) zu schaffen und bis Baubeginn aufrechtzuerhalten. Außerdem werden erneute Kontrollen des Baufelds erforderlich. Im unwahrscheinlichen Fall, dass trotz dieses Vorgehen ein aktiv genutzter Feldhamsterbau auf dem Baufeld vor Baubeginn vorgefunden wird, ist eine fachgerechte Vergrämung oder Umsiedlung des Tieres durchzuführen. Das Vorgehen ist im Einzelnen mit der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde abzusprechen.

3 Vermeidung durch Verwendung einer nachhaltigen und insektenfreundlichen Beleuchtung

Einsatz energiesparender Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteil mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten auf die Nutzfläche gerichtet ist. Die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehölzen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist unzulässig.

4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Als planexterne Ausgleichsfläche für den Lebensraumverlust für den europarechtlich geschützten Feldhamster wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 1481, Gemarkung Gaukönigshofen verbindlich und dauerhaft festgesetzt (siehe Abbildung). Dem Bebauungsplan „Am Mühlbach“ wird eine Fläche von mindestens 1.579 m², was 50 % des Lebensraumverlustes entspricht, verbindlich zugeordnet (siehe Abbildung).

- Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt, weitere Details sind dem Fachbeitrag zum Artenschutz (FABION, 14.12.2022) zu entnehmen:
Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen. Die Streifen sollen ca. 12 m breit sein. Die Vorgewende können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angesät werden.
• Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Unterraat und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen. Aufwuchs der Luzerne wird maximal zweimal pro Jahr geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet. Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
• Ansaat des Getreidestreifens mit doppelten Saatereihenabstand:
Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilerteile bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen. Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
• Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (mx. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schroffenschnitt im Ansaatjahr ist erlaubt; Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober 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. Bei einem starken Auftreten von Problemkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemkrautspezifischen Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwuchses erlaubt. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet.
Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht. Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelbrache bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.

Die Fläche dient zugleich als planexterne Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB.

Die Fläche dient zugleich als planexterne Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB.

E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ vom 12.01.2023 sowie das schalltechnische Gutachten Y0822.002.01.002 „Bebauungsplan „Am Klingebach“ in Gaukönigshofen mit Gewerbe-, Sportflächen und Veranstaltungshalle, Schallimmissionsprognose“ vom 12.11.2021 sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1 Für nach Westen weisende Außenfassaden ist für die dort angeordneten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Belüftung eine fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit zu schaffen, z.B. mittels einer zentralen Lüftungsanlage.

F Nachrichtliche Übernahme

- 1 Anzeigepflichtig
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.
3 Die jeweils zum Baubeginn gültige Fassung der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ist einzuhalten.

G Straßenrechtliche Verfügung

Name: Schulstraße
Anfangspunkt: Einmündung in die Schulstraße
Endpunkt: östliches Ausbauende nach ca. 100 m
Ausbaulänge: ca. 100 m
Die Straße liegt auf Teilflächen folgender Flurstücke mit den Nummern 1440, 1441 und 1442 der Gemarkung Gaukönigshofen. Soweit nicht Art. 6 Abs. 7, Art. 7 Abs. 6 und Art. 8 Abs. 6 BayStrWG gelten, werden von Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen
- die nach den Planunterlagen aufzulassenden Teile mit der Maßgabe eingezeichnet, dass die Einziehung mit der Sperrung wirksam wird (Art. 8 Abs. 5 BayStrWG)
- die nach den Planunterlagen zur Umstufung vorgesehenen Teile mit der Maßgabe umgestuft, dass die Umstufung mit der Ingebrauchnahme für den neuen Verkehrszweck wirksam wird und
- die nach den Planunterlagen neu zu erstellenden Teile zu den jeweils dort vorgesehenen Straßenklassen mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen.
Die einzelnen Regelungen ergeben sich aus der Plandarstellung dieses Bebauungsplans. Die Straße Schulstraße wird als Ortsstraße mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit Verkehrsübergabe wirksam wird sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen. Das Wirksamwerden der Verfügung ist der das Straßenverzeichnis führenden Behörde mitzuteilen.

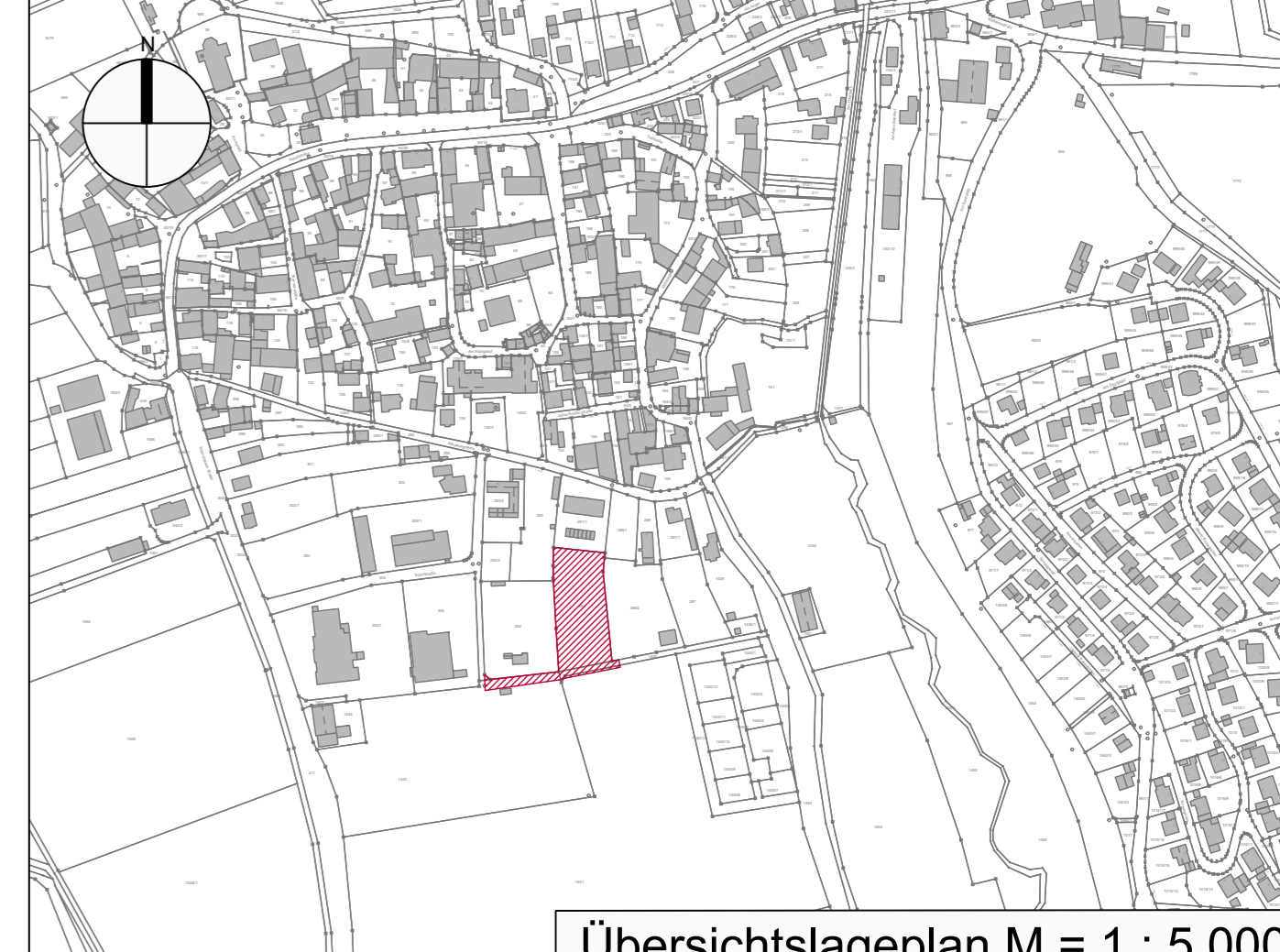
G Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
2 Flurnummer
3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
4 Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
5 Nutzungsschablone
8 Hang- und Schichtenwasser
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Mischwasserkanal ist verboten. Es ist separat abzuleiten.
9 Schutz vor Hangwasser
Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, müssen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
10 Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die Bauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für eine Baumaßnahme im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

11 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

12 Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde Gaukönigshofen eingesehen werden.

13 Die Einhaltung der gängigen Brandschutzbestimmungen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.



Übersichtslageplan M = 1 : 5.000

Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat Gaukönigshofen hat in der Sitzung vom 04.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mühlbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht.
2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4 Zum Entwurf Bebauungsplanes in der Fassung vom geändert am wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom geändert am wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6 Die Gemeinde Gaukönigshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom als Satzungs beschlossen.

Gaukönigshofen, den (Siegel)

Menth, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gaukönigshofen, den (Siegel)

Menth, 1. Bürgermeister

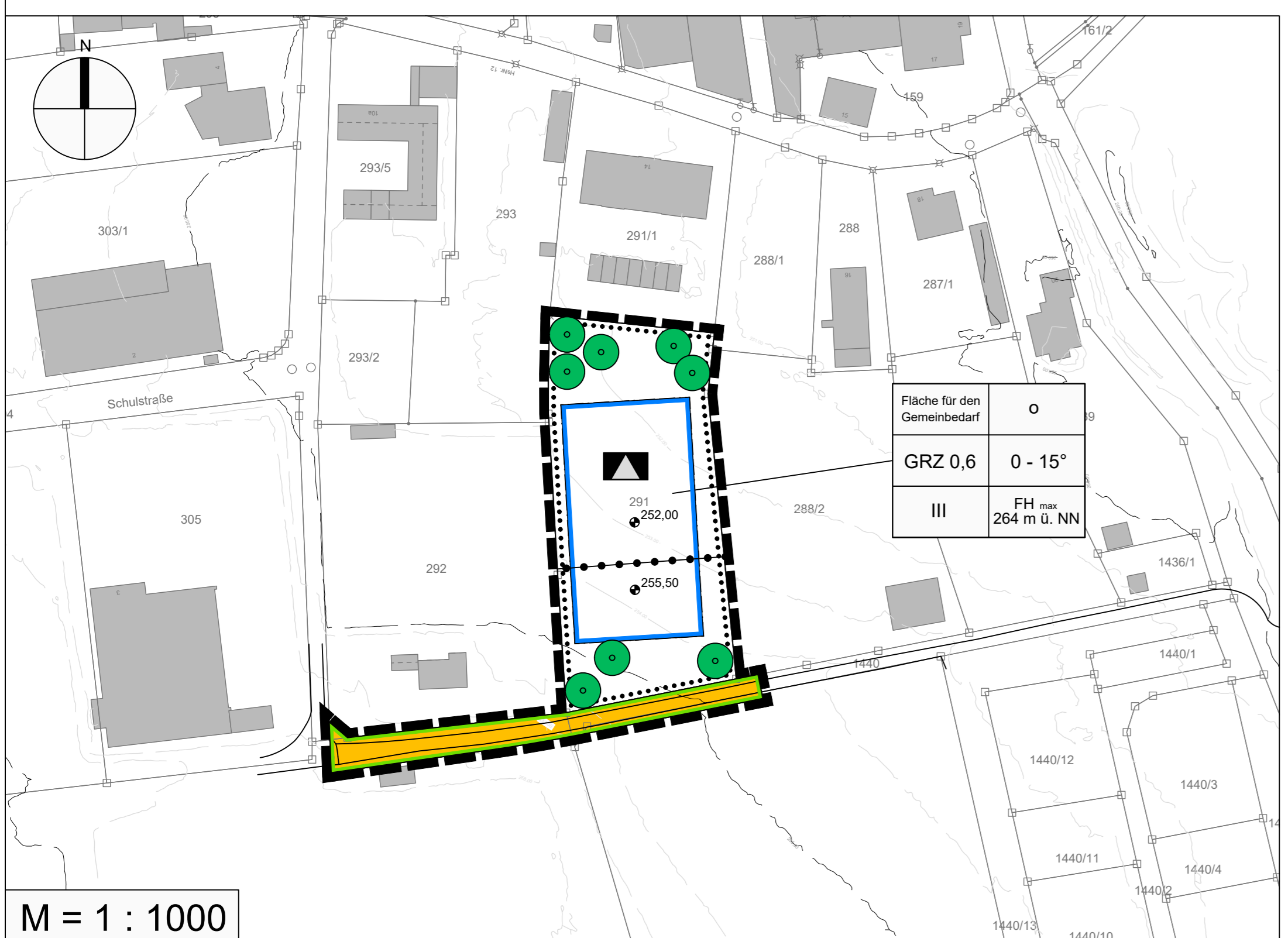
Gemeinde: Gaukönigshofen

Kreis: Würzburg



Bebauungsplan "Am Mühlbach" mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF



M = 1 : 1000