

## Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: „Unterer Rosengarten“

Gemeinde: Gaukönigshofen

Die Gemeinde Gaukönigshofen erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GV-Blatt Seite 796, BayRS 2020-1-1-1 und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3, sowie §9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl 1998, Seite 137) und Art. 91 BayBO in der Fassung vom 04.08.1997 (GVBl Seite 433, zuletzt geändert am 27.12.1999, GVBl Seite 532) folgende Ergänzungssatzung:

### §1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 27.03.2007 einschl. Ergänzungen vom 27.07.2007 ist Bestandteil dieser Satzung.

### §2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

### §3 Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter)

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Wohngebiet festgelegt. (WA)

### §4 Festsetzungen

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dürfen Gebäude außer Nebenanlagen nur in den festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Im festgelegten Schutzstreifen für die 20 KV – Leitung, können Nebenanlagen nur in Rücksprache mit der Gemeinde Gaukönigshofen und dem Überlandwerk Schäfersheim erstellt werden.

GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
Gebäudehöhe:	talseitig 2-geschossig (UG, EG, DG)
Dachneigung:	35 bis 48°
Farbe d. Dacheindeckung:	Naturrot, rotbraun und anthrazit
Aufschüttungen:	bergseitig max. bis Oberkante Straße zum Hinteren Rosengarten, talseitig max. bis auf Höhe des Radweges Flur.Nr. 745

- Nicht erlaubt
  - Abgrabungen größer als 1 m
  - Stützmauern höher als 1m über natürlichem Gelände
  - Mauern als Grundstückseinfriedungen außer Sockel bis max 30cm
  - Kniestock höher als 80 cm

Erlaubt

Bedingt durch die Geländetopographie genügt ein Garagenabstand zur Straße von 2m.

Unterkellerte Grenzgaragen, wobei die Höhe des Garagenbodens max. 10 cm über der Oberkante Straße liegen darf.

### §5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen von Bauanträgen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan/Pflanzplan eine Ortsrandbildung durch Bepflanzung nachzuweisen.

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung. Für die Ausführung der Bepflanzung erhebt die Gemeinde eine Pflanzkaution von 500,-- Euro.

- 5.1 Pflanzgebot
  - 5.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 5.1.2 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen werden großkronige Laubbäume als straßenbegleitende Baumreihen (Abstand vom Straßenrand 2m) festgesetzt (mind. ein großkroniger Baum je Baugrundstück); der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.
  - 5.1.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - 5.1.4 Zur freien Landschaft sind mehrstufige Hecken (mind. 3-reihig, je 20 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße einen Strauch) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen (Artenauswahl siehe Anhang zur Begründung). Die Anpflanzung von Nadelgehölzern ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
  - 5.1.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
  - 5.1.6 Mindestpflanzgrößen für die Pflanzung von Bäumen (gem. Artenliste im Anhang)
    - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm
    - Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm
  - 5.1.7 Innerhalb des Schutzstreifen für die 20 KV-Leitung sind nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m zugelassen.

• §6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gaukönigshofen, 30. Juli 2007  
Gemeinde Gaukönigshofen

gez.  
Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister

- Anlagen:  
1 Planblatt  
1 Begründung  
1 Artenliste  
1 Lageplan

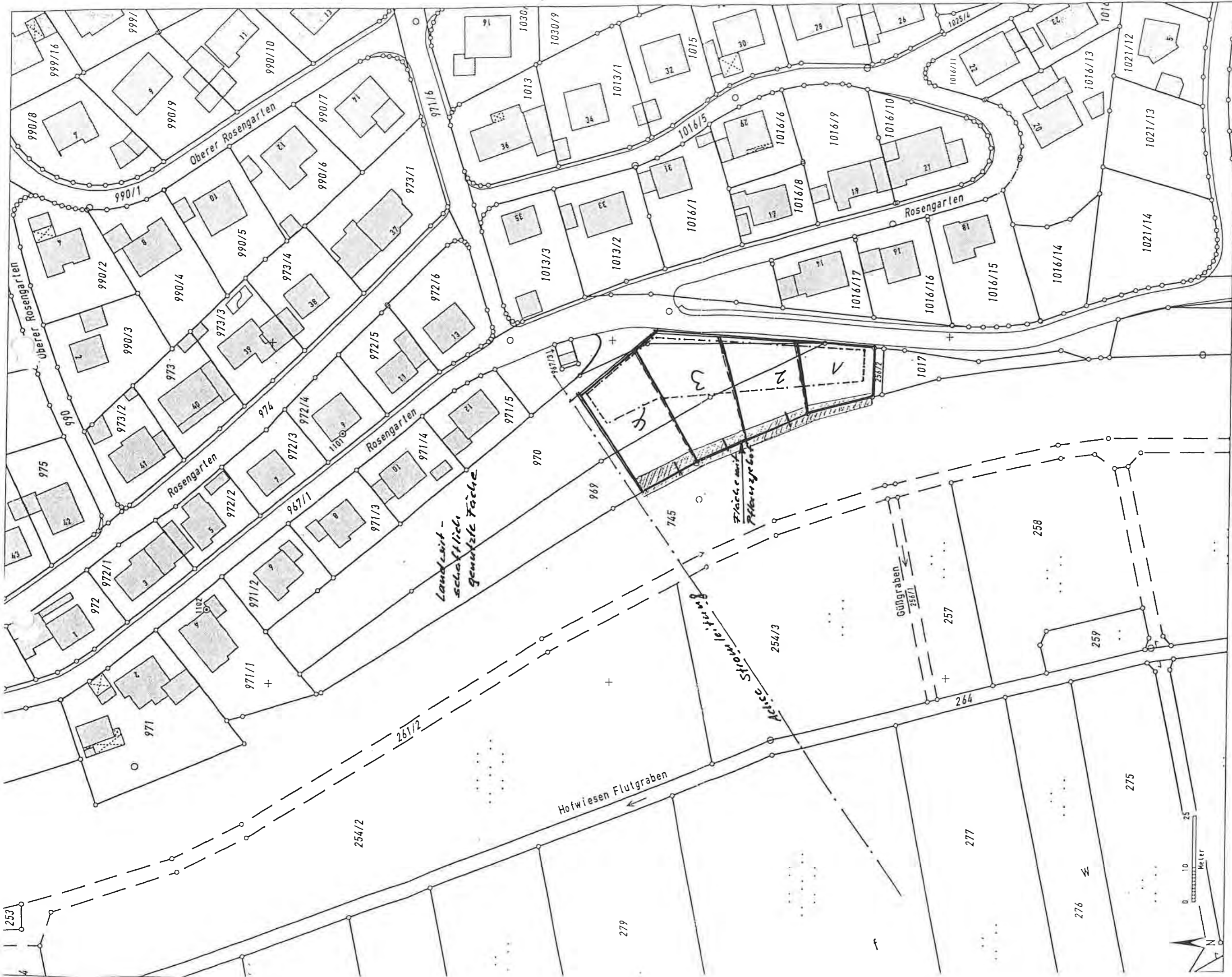
**Bekanntmachungsvermerk**

Die vorstehende Satzung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Gaukönigshofen 8/2007 vom 04.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Gaukönigshofen **07. AUG. 2007**



Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Gaukönigshofen  
 Vermessungsamt Würzburg, 27.03.2007

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörden vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

*Handwritten signature: U. M. M.*

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Rosengarten“

# **Begründung zur Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

## **Gemeinde Gaukönigshofen (Landkreis Würzburg)**

Gebietsbezeichnung: „Unterer Rosengarten“

Gemeinde: Gaukönigshofen

Aufgestellt:

Dipl.Ing.(FH) W. Neidel  
Architekturbüro  
Tückelhäuser Str. 10  
97199 Ochsenfurt

Ochsenfurt, 9. Mai 2007

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## I.) Anlass und Zweck für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Gaukönigshofen möchte für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 969 und 970 alt bzw. 1463 und 1464 neu, Gemarkung Gaukönigshofen, eine Ergänzungssatzung erlassen, um eine Bebauung auf dem unbebauten Grundstück zu ermöglichen.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung schließt unmittelbar an das Siedlungsgebiet mit gewissem städtebaulichen Gewicht an und zeigt durch die vorhandene Bebauung den Charakter eines Wohngebietes im Sinne der § 5 BauNVO.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Rosengarten im Sinn des § 34 BauGB prägt den künftigen Satzungsbereich.

Durch den Erlass dieser Ergänzungssatzung sollen Bezugfälle einer zusätzlichen ungeordneten Bebauung am Ortsrand vermieden werden und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde (Bauamt beim Landratsamt) wurde im Vorfeld gehört und hat keine grundsätzlichen Bedenken, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt erscheinen.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Satzung eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklungsmöglichkeit für Bewohner der Gemeinde Gaukönigshofen ermöglichen.

## II.) Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist als landwirtschaftlich genutzten Fläche dargestellt.

## III.) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit Datum 27.03.2007 abgegrenzt.

## IV.) Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da Strom, Wasser und Kanal in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Außerdem grenzt das Grundstück an die öffentliche Straße.

## V.) Immission

Aufgrund der ermittelten und gegebenen benachbarten Nutzungen und des festgelegten Gebietscharakters (Wohngebiet) sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

## VI.) Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 8 a Abs. 1 BNatschG ist für Innenbereichssatzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen.

Die Bewertung und Umsetzung erfolgt anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

a) vereinfachte Vorgehensweise nach Checkliste im Leitfaden (alle Fragen 0 bis 6 können mit „ja“ beantwortet werden, weil z.B. durch Festlegungen von landschaftstypischen Einbindungen, wie Ausbildung eines grünen Ortsrandes, Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes und durch die Festsetzung einer GRZ von 0,30, die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden konnten, ist über die konkreten Festsetzungen in der Satzung hinaus kein weiterer Ausgleichsbedarf gegeben.

Gemeinde Gaukönigshofen 30. JULI 2007



Bernhard Rhein, 1. Bürgermeister