

 <p><b>HINWEISE</b></p> <p><b>ZEICHNERISCHE HINWEISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbolen</li> <li>Flurstücksnummer</li> <li>Bestehendes Gebäude mit Hausnummer</li> <li>Vorgeschlagene Grundstücksgrenze</li> <li>Maßangabe in Meter</li> <li>Vorgeschlagener Standort für Gebäude, Garagen</li> </ul> <p><b>TEXTLICHE HINWEISE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 RECHTSGRUNDLAGEN Für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist anzuwenden, – die Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 zuletzt geändert am 14.06.2021, – die Planzeichenverordnung PlanZV 1990 zuletzt geändert am 14.06.2021.</li> <li>2 KATASTERGRUNDLAGE "Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom Juni 2024</li> <li>3 DENKMALSCHUTZ Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).</li> <li>4 BODENSCHUTZ Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und entsprechend seiner Art wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).  Vorzugsweise ist Mutterboden, der nicht im Baugebiet Verwendung findet, an heimische Landwirte zur Bodenverbesserung abzugeben.  Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern.  Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.  Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden.  Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Ziehierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Durchführung entsprechender Vorerkundungsmaßnahmen.</li> <li>5 GRUNDWASSERSCHUTZ Grundstücksflächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sollen entweder versickerungsfähig ausgebaut oder so befestigt werden, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.  Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.</li> <li>6 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG Das Einleiten von Grundwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.  Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlage, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante (Rückstauebene) liegen, sind nach DIN 1986, Teil 100, Ziffer 13, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rückstau zu sichern.</li> </ol>	<p><b>2 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> Für Stellplätze, Fußwege, Hofflächen etc. sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden oder es muss eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht gewährleistet werden.</p> <p><b>7 PFLANZENVERWENDUNG, BEPFLANZUNG</b> Dach- und Fassadenbegrünung ist grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen auf Nebengebäuden eine extensive Flachdachbegrünung einzusetzen, um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern.</p> <p>Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch), z.B. Grenzabstand von Pflanzen nach Art. 47 Abs.1 AGBGB: Höhe ≤ 2,00 m: Entfernung, min. 0,50 m Höhe &gt; 2,00 m: Entfernung, min. 2,00 m</p> <p>Auf die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie beispielsweise die FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" oder "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen.</p> <p>Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:</p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Feldahorn</td> <td>Acer campestre</td> </tr> <tr> <td>Kornelkirsche</td> <td>Cornus mas</td> </tr> <tr> <td>Walnuss</td> <td>Juglans regia</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td> <td>Prunus avium</td> </tr> <tr> <td>Wildbirne</td> <td>Pyrus communis</td> </tr> <tr> <td>Eberesche, Vogelbeere</td> <td>Sorbus aucuparia</td> </tr> <tr> <td>Speierling</td> <td>Sorbus domestica</td> </tr> <tr> <td>Elsbeere</td> <td>Sorbus torminalis</td> </tr> <tr> <td>Roter Hartriegel</td> <td>Cornus sanguinea</td> </tr> <tr> <td>Haselnuss</td> <td>Corylus avellana</td> </tr> <tr> <td>Eingrilliger Weißdorn</td> <td>Crataegus monogyna</td> </tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td> <td>Euonymus europaeus</td> </tr> <tr> <td>Heckenkirsche</td> <td>Lonicera xylosteum</td> </tr> <tr> <td>Liguster</td> <td>Ligustrum vulgare</td> </tr> <tr> <td>Schlehe</td> <td>Prunus spinosa</td> </tr> <tr> <td>Faulbaum</td> <td>Rhamnus frangula</td> </tr> <tr> <td>Hundsrose</td> <td>Rosa canina</td> </tr> <tr> <td>Feldrose</td> <td>Rosa arvensis</td> </tr> <tr> <td>Bibernellrose</td> <td>Rosa pimpinellifolia</td> </tr> <tr> <td>Weinrose</td> <td>Rosa rubiginosa</td> </tr> <tr> <td>Gemeiner Schneeball</td> <td>Viburnum opulus</td> </tr> </tbody> </table> <p>Für die Baumpflanzungen in Grünflächen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:</p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Feldahorn</td> <td>Acer campestre in Sorten</td> </tr> <tr> <td>Französischer Ahorn</td> <td>Acer monspessulanum</td> </tr> <tr> <td>Säulen-Spitzzahorn</td> <td>Acer platanoides "Columnare"</td> </tr> <tr> <td>Rotahorn</td> <td>Acer rubrum in Sorten</td> </tr> <tr> <td>Rote Roßkastanie</td> <td>Aesculus x carnea Brotii</td> </tr> <tr> <td>Säulen-Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus "Fastigiata"</td> </tr> <tr> <td>Säulen-Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus "Frans Fontaine"</td> </tr> <tr> <td>Apfeldorn</td> <td>Crataegus "Carrierei"</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td> <td>Prunus avium</td> </tr> <tr> <td>Zierkirsche</td> <td>Prunus cerasifera in Sorten</td> </tr> <tr> <td>Zierkirschen</td> <td>Prunus x Schmittii</td> </tr> <tr> <td>Chinesische Wildbirne</td> <td>Prunus calleryana in Sorten</td> </tr> <tr> <td>Gemeine Birne</td> <td>Prunus communis in Sorten</td> </tr> <tr> <td>Scharlach-Kirsche</td> <td>Prunus sargentii in Sorten</td> </tr> <tr> <td>Säulen-Eberesche</td> <td>Sorbus aucuparia "Fastigiata"</td> </tr> <tr> <td>Speierling</td> <td>Sorbus domestica</td> </tr> </tbody> </table> <p>Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.</p>	Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas	Walnuss	Juglans regia	Vogelkirsche	Prunus avium	Wildbirne	Pyrus communis	Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Speierling	Sorbus domestica	Elsbeere	Sorbus torminalis	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana	Eingrilliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Liguster	Ligustrum vulgare	Schlehe	Prunus spinosa	Faulbaum	Rhamnus frangula	Hundsrose	Rosa canina	Feldrose	Rosa arvensis	Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	Weinrose	Rosa rubiginosa	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Feldahorn	Acer campestre in Sorten	Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	Säulen-Spitzzahorn	Acer platanoides "Columnare"	Rotahorn	Acer rubrum in Sorten	Rote Roßkastanie	Aesculus x carnea Brotii	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Apfeldorn	Crataegus "Carrierei"	Vogelkirsche	Prunus avium	Zierkirsche	Prunus cerasifera in Sorten	Zierkirschen	Prunus x Schmittii	Chinesische Wildbirne	Prunus calleryana in Sorten	Gemeine Birne	Prunus communis in Sorten	Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii in Sorten	Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Speierling	Sorbus domestica	<p><b>VERFAHRENSVERMERKE</b></p> <p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Osthause Süd, Fl.-Nr. 56" beschlossen.</p> <p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> Die Einbeziehungssatzung "Osthause Süd, Fl.-Nr. 56" mit Begründung und Lageplan vom ..... in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslage wurde durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... unterrichtet (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).</p> <p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> In seiner Sitzung am ..... hat der Gemeinderat die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken zur Kenntnis genommen bzw. abgewogen und danach die Einbeziehungssatzung "Osthause Süd, Fl.-Nr. 56" vom ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p><b>BEKANNTMACHUNG</b> Der Satzungsbeschluss wurde durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Damit ist die Einbeziehungssatzung "Osthause Süd, Fl.-Nr. 56" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).</p> <p>Gelchsheim, ..... Roland Nöth Erster Bürgermeister</p>
	Feldahorn	Acer campestre																																																																										
Kornelkirsche	Cornus mas																																																																											
Walnuss	Juglans regia																																																																											
Vogelkirsche	Prunus avium																																																																											
Wildbirne	Pyrus communis																																																																											
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia																																																																											
Speierling	Sorbus domestica																																																																											
Elsbeere	Sorbus torminalis																																																																											
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																																																																											
Haselnuss	Corylus avellana																																																																											
Eingrilliger Weißdorn	Crataegus monogyna																																																																											
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus																																																																											
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum																																																																											
Liguster	Ligustrum vulgare																																																																											
Schlehe	Prunus spinosa																																																																											
Faulbaum	Rhamnus frangula																																																																											
Hundsrose	Rosa canina																																																																											
Feldrose	Rosa arvensis																																																																											
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia																																																																											
Weinrose	Rosa rubiginosa																																																																											
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus																																																																											
Feldahorn	Acer campestre in Sorten																																																																											
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum																																																																											
Säulen-Spitzzahorn	Acer platanoides "Columnare"																																																																											
Rotahorn	Acer rubrum in Sorten																																																																											
Rote Roßkastanie	Aesculus x carnea Brotii																																																																											
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"																																																																											
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"																																																																											
Apfeldorn	Crataegus "Carrierei"																																																																											
Vogelkirsche	Prunus avium																																																																											
Zierkirsche	Prunus cerasifera in Sorten																																																																											
Zierkirschen	Prunus x Schmittii																																																																											
Chinesische Wildbirne	Prunus calleryana in Sorten																																																																											
Gemeine Birne	Prunus communis in Sorten																																																																											
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii in Sorten																																																																											
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia "Fastigiata"																																																																											
Speierling	Sorbus domestica																																																																											
<p><b>FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 81 BayBO</b></p> <p><b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b></p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung</td> </tr> <tr> <td>■ Baugrenze</td> </tr> <tr> <td>FH 11,0m über SO</td> <td>Firsthöhe; hier 11,0 m über Straßenoberkante max. zulässig</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Festgesetzt ist die Höhe der baulichen Anlage als maximal zulässige Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der anliegenden Gebäudeseite.</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>Offene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. zwei Vollgeschosse zulässig</td> </tr> <tr> <td>SD</td> <td>Nur Satteldach, auch mit Dachgauben, zulässig</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,3</td> <td>Grundflächenzahl; hier 0,3 max. zulässig</td> </tr> <tr> <td>██████████</td> <td>Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot</td> </tr> <tr> <td>██████████</td> <td>Eingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke mit Überhälter (7m).</td> </tr> <tr> <td>██████████</td> <td>Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend</td> </tr> <tr> <td>██████████</td> <td>Pflanzgebot für die rändliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b></p> <p>1 VER- UND ENTSORGUNG Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 12 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, mindestens jedoch von 3 m<sup>3</sup>, zu errichten. Teilversiegelte Flächen werden im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet. Die Zisterne ist mit einem Überlauf und einer Zwangsentleerung in den öffentlichen Abwasserkanal auszustatten. Die Zwangsentleerung ist nachweisbar auf 1 l/s zu begrenzen.  Darüber hinaus ist ein dauerhaftes Rückhaltevolumen von mindestens 4 m<sup>3</sup> vorzuhalten, zur Brauchwassernutzung.</p>			□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung	■ Baugrenze	FH 11,0m über SO	Firsthöhe; hier 11,0 m über Straßenoberkante max. zulässig	Festgesetzt ist die Höhe der baulichen Anlage als maximal zulässige Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der anliegenden Gebäudeseite.		o	Offene Bauweise	II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. zwei Vollgeschosse zulässig	SD	Nur Satteldach, auch mit Dachgauben, zulässig	GRZ 0,3	Grundflächenzahl; hier 0,3 max. zulässig	██████████	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot	██████████	Eingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke mit Überhälter (7m).	██████████	Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend	██████████	Pflanzgebot für die rändliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend	<p><b>Markt Gelchsheim, Kreis Würzburg</b> <b>Einbeziehungssatzung "Osthause Süd, Fl.-Nr. 56"</b> (nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)</p> <p><b>ENTWURF</b> <b>Maßstab 1:1000</b></p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>Giebelstadt, 08.09.2025</td> <td>geändert / ergänzt:</td> </tr> <tr> <td>Planfertiger: plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, iPARK Klingholz 16 Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301</td> <td>in Zusammenarbeit mit: plan2o</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</b> <b>Maßstab 1:5000</b></p> 	Giebelstadt, 08.09.2025	geändert / ergänzt:	Planfertiger: plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, iPARK Klingholz 16 Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301	in Zusammenarbeit mit: plan2o																																															
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung																																																																												
■ Baugrenze																																																																												
FH 11,0m über SO	Firsthöhe; hier 11,0 m über Straßenoberkante max. zulässig																																																																											
Festgesetzt ist die Höhe der baulichen Anlage als maximal zulässige Firsthöhe. Als Firsthöhe gilt die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der anliegenden Gebäudeseite.																																																																												
o	Offene Bauweise																																																																											
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. zwei Vollgeschosse zulässig																																																																											
SD	Nur Satteldach, auch mit Dachgauben, zulässig																																																																											
GRZ 0,3	Grundflächenzahl; hier 0,3 max. zulässig																																																																											
██████████	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot																																																																											
██████████	Eingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke mit Überhälter (7m).																																																																											
██████████	Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend																																																																											
██████████	Pflanzgebot für die rändliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend																																																																											
Giebelstadt, 08.09.2025	geändert / ergänzt:																																																																											
Planfertiger: plan2o Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, iPARK Klingholz 16 Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301	in Zusammenarbeit mit: plan2o																																																																											