



FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB
UND ART. 81 BayBO

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Baugrenze
- 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.
- Offene Bauweise
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; hier max. zwei Vollgeschosse zulässig
- Nur Satteldach, auch mit Dachgauben, zulässig
- 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 randliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- VER- UND ENTSORGUNG

Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von 12 l je m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch von 3 m³, 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 m³ vorzuhalten, zur Brauchwassernutzung.

- BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Für Stellplätze, Fußwege, Hofflächen etc. sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden oder es muss eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenschicht gewährleistet werden.
- HINWEISE
- ZEICHNERISCHE HINWEISE

 - Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzsymbolen
 - Flurstücksnummer
 - Bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Maßangabe in Meter
 - Vorgeschlagener Standort für Gebäude, Garagen
- TEXTLICHE HINWEISE

 - 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.
 - KATASTERGRUNDLAGE

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom Juni 2024
 - DENKMALSCHUTZ

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
 - 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 tiefergründig gelockert.

Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (2.0–2.1) verwendet werden.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 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.
 - 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.
 - GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das Einleiten von Grundwasser in öffentliche Abwasserkanäle ist nicht zulässig.

Offene Entwässerungseinrichtungen wie WC-Anlage, sanitäre Einrichtungen, Bodenabläufe, usw., die unterhalb der Straßenoberkante (Rückstauenebene) liegen, sind nach DIN 1986, Teil 100, Ziffer 13, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rückstau zu sichern.

- PFLANZENVERWENDUNG, BEPFLANZUNG

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.

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 > 2,00 m:	Entfernung, min. 2,00 m

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.

Für die Bepflanzung wird die Verwendung folgender Gehölzarten empfohlen, bspw.:

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
Eingrifflicher 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

Für die Baumpflanzungen in Grünflächen wird die Verwendung mittel- und kleinkroniger Laub- oder Obstbaumhochstämme (als Zierformen) empfohlen:

Feldahorn	Acer campestre in Sorten
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Rotahorn	Acer rubrum in Sorten
Rote Roßkastanie	Aesculus x carnea Briotii
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

Obstbaumhochstämme; bspw. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss; unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56" beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Einbeziehungssatzung "Osthausen 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).

SATZUNGSBESCHLUSS

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 "Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56" vom in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Damit ist die Einbeziehungssatzung "Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56" in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gelchsheim, Roland Nöth
Erster Bürgermeister

Markt Gelchsheim, Kreis Würzburg

Einbeziehungssatzung "Osthausen Süd, Fl.-Nr. 56"

(nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

ENTWURF

Maßstab 1: 1000

Giebelstadt, 08.09.2025	geändert / ergänzt:
-------------------------	---------------------

Planfertiger:	in Zusammenarbeit mit:
 Ingenieur-GmbH für Bauwesen D-97232 Giebelstadt, iPARK Klingholz 16 Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301	

