



## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB UND ART. 81 BayBO

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GEM. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- Baugrenze
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl; hier 0,3 max. zulässig
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot
- Eingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke mit Überhälter (8m).
- Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Anzahl und Standorte nicht bindend
- Pflanzgebot für die randliche Eingrünung, Anzahl und Standorte nicht bindend

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GEM. ART. 81 BayBO

- Pflanzgebot für die Anpflanzung eines Laub- bzw. Obstbaums je Baugrundstück, Standort nicht bindend
- Mindestqualität: Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm oder Obstbaumhochstamm: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10–12 cm

### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GEM. ART. 81 BayBO

- 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.

- 2 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

- 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.
- 2 KATASTERGRUNDLAGE  
"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung" mit Stand vom Juni 2024
- 3 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).
- 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 Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenschub 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.

- 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.

- 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 (Rückstauenebene) liegen, sind nach DIN 1986, Teil 100, Ziffer 13, über Hebeanlagen zu entwässern oder durch geeignete Maßnahmen vor schädlichem Rückstau zu sichern.

- 7 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.:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundrose	Rosa canina
Sonstige Wildrosen	Rosa spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schneeball	Viburnum opulus

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides
Hainbuche in Sorten	Carpinus betulus
Rotdorn in Sorten	Crataegus monogyna
Walnuss	Juglans regia
Wild- / Kultur-Apfel	Malus sylvestris / domestica

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild- / Kultur-Birne	Pyrus pyraeaster agg. / communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Säuleiche	Quercus robur "Fastigiata"
Echte Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde in Sorten	Tilia cordata

## 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: 09.02.2026

Planfertiger:

plan2o  
Ingenieur-GmbH für Bauwesen  
D-97232 Giebelstadt, iPARK Klingholz 16  
Tel: 09334 943 300, Fax: 09334 943 301

in Zusammenarbeit mit:

### Übersichtslageplan

Maßstab 1 : 5000

