

Mögliche Gebäudestellung von Garagen/ Carports

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterRiegt (§ 5 (4),§ 9 (6) BauGB) hier: D-6-74-139-20

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha.

#### 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

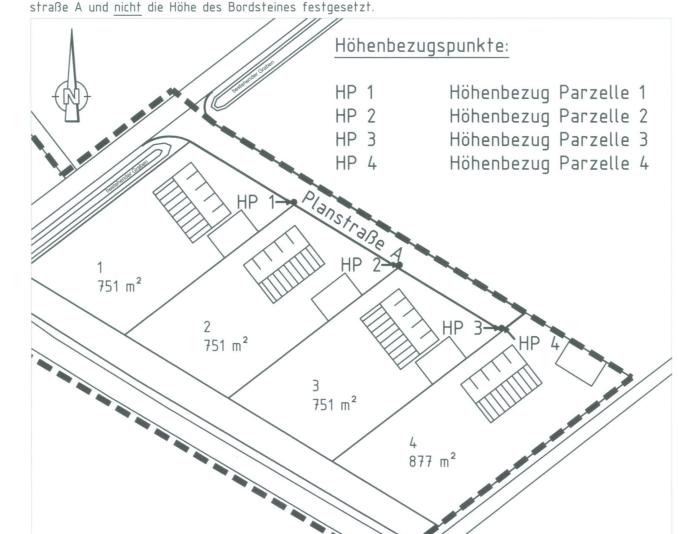
Als Art der baulichen Nutzung des Baugebiet "Hügeläcker I" wird gemäß

## 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

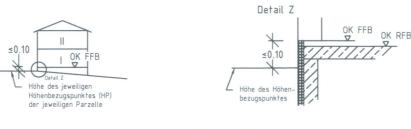
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

OK Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) wird auf maximal +0,10 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt (HP) der jeweiligen Parzelle festgesetzt. Für die Bezugshöhe wird die Höhe der Asphaltfläche der Plan-



Schematische Darstellung (exemplarisch) des Höhenbezugspunktes (HP): Detail Z



Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen: Höhe inkl. Attika/ Aufkantun Flachdach, nur begrünt zulässig

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind Einzelhäuser zulässig.

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

### 6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### 7.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, hiervon ausgenommen sind die unter Nr. 5 aufgeführten Stellplätze für KFZ.

#### 8.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot und grau zulässig. Flachdächer sind nur begrünt zulässig. Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dacheindeckungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.

Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzuordnen und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen.

### 8.2 Dachformen/ -neigung/ -gauben

Zugelassen sind alle Dachformen und Dachgaubenarten mit einer Dachneigung von 0° – 48°. Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° – 48° zulässig. Die Außenkanten der Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu der jeweiligen Außenkante der Außenwand aufweisen.

#### 8.3 Zwerchgiebel

Je Gebäudeseite ist maximal ein Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 5,00m zulässig. Dieser muss sich gestalterisch am Hauptgebäude orientieren und die gleiche Dachhaut aufweisen.

#### 8.4 Fassaden

Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen zulässig. Fliesen- oder Metallverkleidungen sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Fassaden-Photovoltaikanlagen sind zulässig.

#### 8.5 Garagen

Für alle Wohngebäude sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze bzw. Garagen zu errichten.

Bei der Errechnung der Stellplatz- und Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind dem Hauptgebäude in Material, Gestaltung, Dachform und –neigung anzupassen. Hiervon abweichend sind begrünte Flachdächer zulässig.

#### 8.6 Abfallbeseitigung (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBo)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig.

#### 8.7 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitmöglichst zu versickern.

#### 8.8 Einfriedungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

Einfriedungen sind dem vorhandenen Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einmündungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen.

#### 9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

- 9.1 Die nicht überbauten Grundstückbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Sog. Steingärten und Schotterflächen als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Artenliste (9.5) der Vorzug zu geben. Der Einsatz von Unkrautvliesen, Geotextilien oder Erdplanen bei grüngestalterischen Maßnahmen wird
- 9.2 Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu Pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.
- 9.3 Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwachsende, 3 reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Artenliste (9.5).
- 9.4 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

#### 9.5 Artenliste:

Kirsch

#### Die angegebenen Qualitäten sind Mindestanforderungen.

Bäume	Qualität: H. 3xv, StU 12	-14 cm	
Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Traubeneiche
Pyrus communis	Kulturbirne	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	Qualität: H., 2xv, StU 8	–10 cm, Stammhöhe 180 cm	
Arten in lokal bewähr	rten Sortenvon:		
Apfel		Speierling	
D:		1.1-1	

Birne

#### Freiwachsende Hecke: Pflanzverband 1,3 x 1,0 m, Heisteranteil 5%

-Heister	Qualität: I.Hei., 1xv, 100–125 cm		
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus avium	Voeglkirsche
Tilia cordata	Winterlinde		
-Sträucher	Qualität: v.Str. 60–100 cm		
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche
Rosa arvensis	Kriech-Rose	Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Rosa glauca	Blaublättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus catharticus	Gewöhnl. Spitzdorn
Rubus caesius	Kratzbeere	Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zwetschge

#### Gütebestimmunger

Für Pflanzenlieferungen, Pflanzarbeit und Fertigstellungspflege gelten die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß DIN 18916. Die Entwicklungspflege ist nach DIN 18919 durchzuführen. Die aufgeführten Qualitäten und Mengen sind Mindestangaben. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Haßberge abgenommen werden.

### Bepflanzung der Ausgleichsfläche:



#### 10.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines
- Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres. V2: Schonung der randlichen Hecken- und Gehölzbestände; unvermeidbare Rodungs- und Fällarbeiten
- erfolgen nur außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 10.02. des folgenden Jahres.
- V3: Die gesetzlichen Schutzzeiten vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres in Anlehnung an §39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, "CEF-Maßnahmen") sind nicht erforderlich.

#### 11.0 Lärmschutz

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten, welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Emissionswerte des Geräte und Aufstellort (Entfernung zur Grundstücksgrenze) müssen so gewählt werden, dass an den Grundstücksgrenzen ein Schallleistungspegel LWA < 40 dB(A) eingehalten wird

#### IV. HINWEISE

#### 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Bau- und Kunstdenkmal (D-6-74-139-20). Bodendenkmäler sind

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf Folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.0 Regenwassernutzung

Speicherbecken/ Zisternen für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen, sind mit einer Größe von mindestens 5000 l verbindlich. Bei begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

# 3.0 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen und innerhalb des gesetzlichen Rahmens auch zu dulden.

#### 4.0 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal zuzuleiten. Unverschmutztes Oberflächenwasser, Drain- und Schichtenwasser sind dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung dieses Oberflächen-, Schichten- oder Drainwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht

Die DIN 1986-100 und die gemeindliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge – Staatliches Abfallrecht – zu benachrichtigen.

# Wegkreuz

Aktennummer	D-6-74-139-20
Lage	Bezirk Unterfranken   Landkreis Haßberge   Gädheim
Adresse	Hügeläcker



Wegkreuz, Dreinageltypus auf Inschriftsockel, Sandstein, neugotisch, Beschreibung 1874; Feldweg nach Wagenhausen.

Benehmen hergestellt Verfahrensstand

Download aller Denkmäler in Gädheim

#### VI. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2024 hat in der Zeit
- vom 29.01.2024 bis 29.02.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2024 wurde in der Zeit vom 31.01.2024 bis 04.03.2024 durchgeführt.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2024 bis 11.07.2024 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2024 bis 11.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.02.2025 als Satzung beschlossen.



Erster Bürgermeister

Peter Kraus

Erster Bürgermeister

22.63.2025

Der Satzungbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ........ gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des 🖇 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die gemäß §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.





GEMEINDE GÄDHEIM GEMEINDETEIL GREBHAUSEN



# Baugebiet "Hügeläcker I'

Nr.	Änderungen		geä. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes		Projekt Nr. 02/2023/155				
	Baugebiet "Hügeläcker I" OT Greßhausen Gemeinde Gädheim		SATZUNGSBESCHLUS			
			Plan Nr.		Anlag	е Иг.
Landkreis:	Haßberge					
Maßstab:	Inhalt: Bebauungsplan mit planerischen und textlichen Festsetzungen, sowie integrierter Grünordnung			Tag	Name	
1.500			entw.	März 202	23 Friedr	rich
1:500			gez.	Febr. 20	25 Friedr	rich
			дерг.	Febr. 20	25 Ruck	
Gemeinde Gädheim		Entwurfsve	rfsverfasser:			
		Technis	nisches Büro Werner -Serrand-Straße 3 a			
		Oskar-Seri				

Unterschrift

Rathausstraße 3 97531 Theres

97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50

Unterschrift

03. Februar 2025

Datum