

**I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

**a) durch Planzeichen**

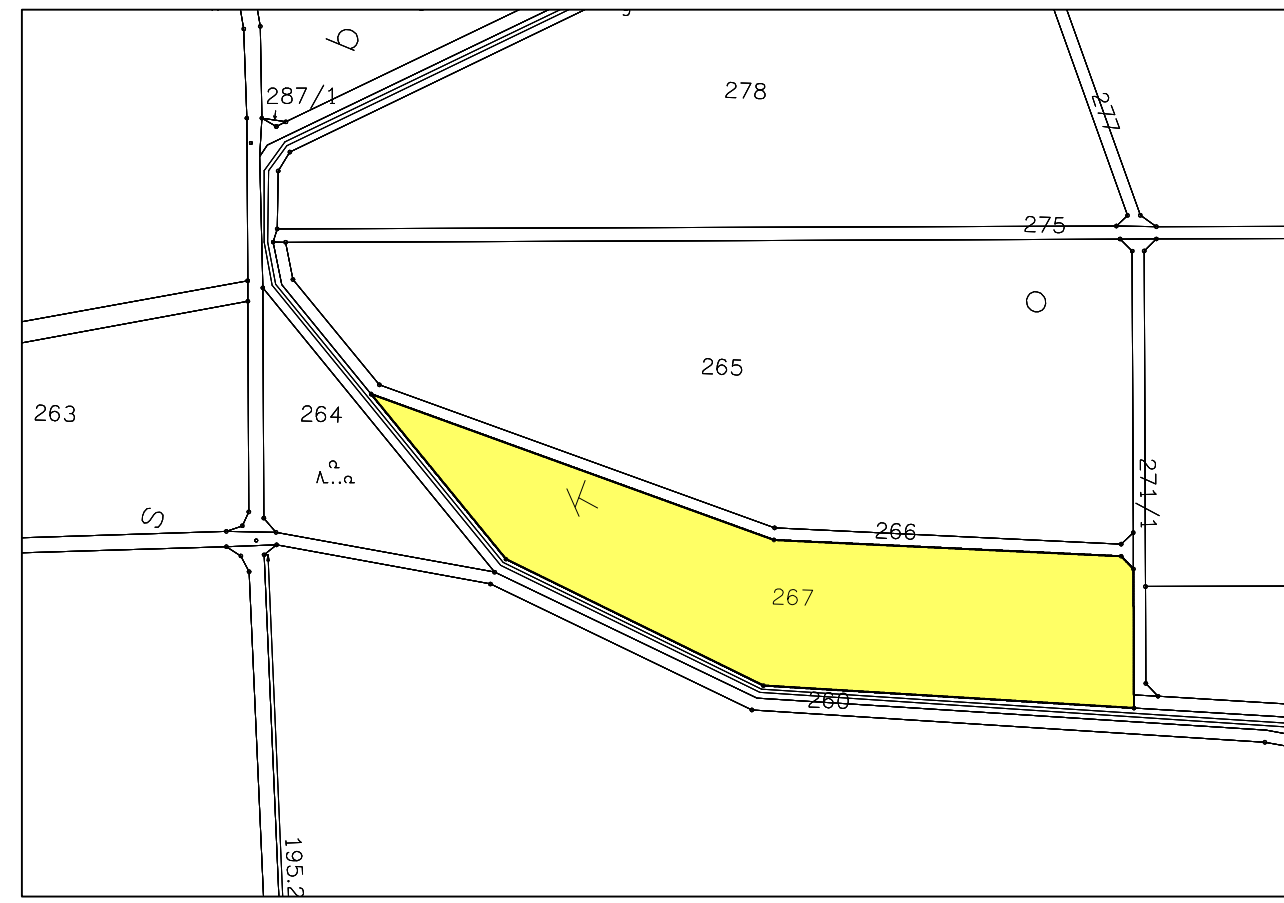
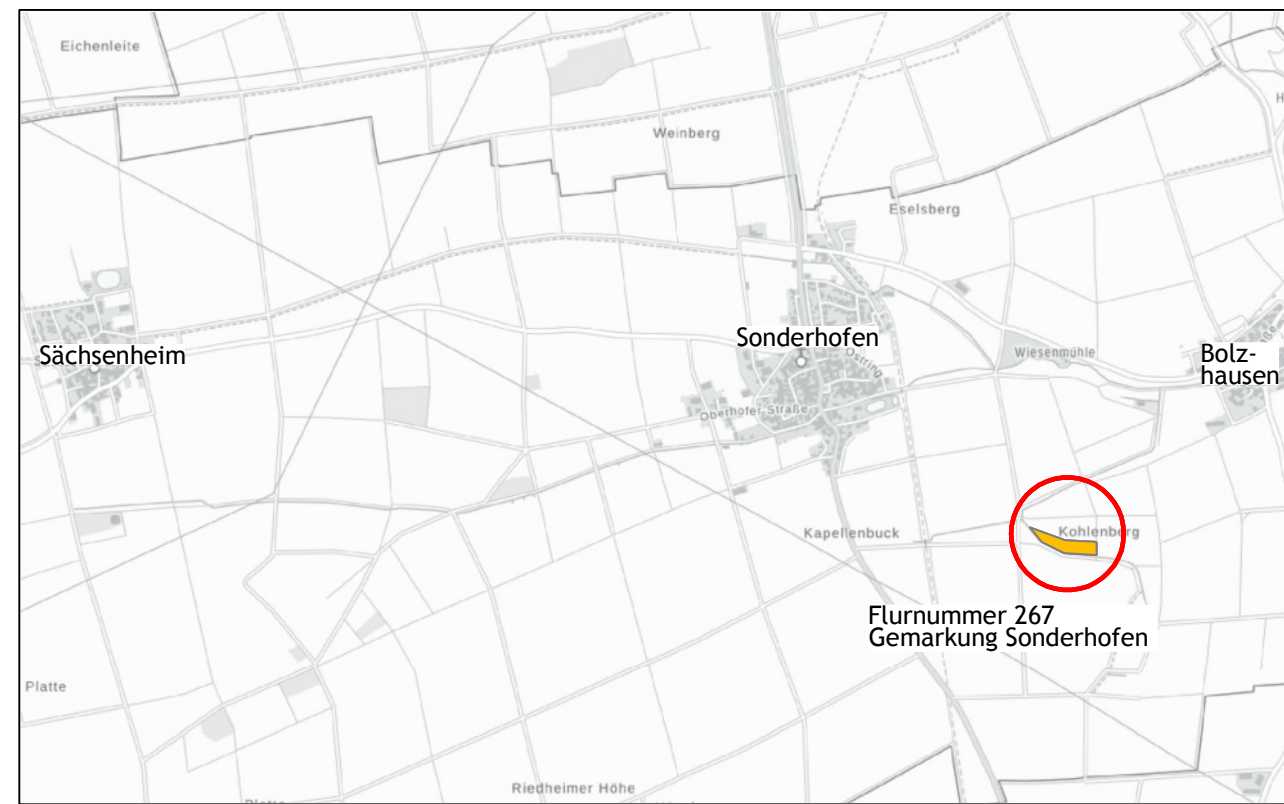
- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze angrenzender Bebauungsplan
- 1.2 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO zuletzt geändert 2013)
- 2.0 Grünflächen öffentlich
- 2.1 Grünflächen privat
- 3.0 öffentliche Straßenverkehrsflächen (Asphalt)
- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg, Pflaster)
- 4.0 offene Bauweise
- 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. zulässig = 40% der Grundstücksfläche
- 4.3 GFZ 1,2 Geschöbflächenzahl max. zulässig = 60% der Grundstücksfläche
- 4.4 Baugrenze
- 4.5 II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 5.0 Bäume anpflanzen
- 5.1 Sträucher anpflanzen
- 5.1 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20: Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

**b) durch Text**

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt
  - 2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
    - 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (EG+1. OG oder EG-DG)
    - 2.2 Die maximale Wandhöhe ist auf 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe ist auf 10,50 m festgesetzt.
    - 2.3 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte (Schnittpunkt Gebäudemitte/angrenzende Erschließungsstraße).
  - 3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
    - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
    - 3.2 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
    - 3.3 Die Bezugshöhen der Abstandsflächen sind ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche zu ermitteln.
  - 4 **Geländeveränderung**
    - 4.1 Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist.
    - 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 0,80 m zulässig.
    - 4.3 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
    - 4.4 Böschungen, steiler als 1:2 sind unzulässig.
    - 4.5 Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschritten zu versehen.
  - 5 **Gestaltung**
    - 5.1 Die Dächer sind mit nicht glänzendem Dacheindeckungsmaterial einzudecken oder zu begrünen.
    - 5.2 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig.
    - 5.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf maximal ein Drittel der Gesamtdachbreite betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang und der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.
    - 5.4 Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend aneinander angleichen.
  - 6 **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen**
    - 6.1 Die maximale Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt 3,00 m, gemessen an der zur Erschließungsstraße liegenden Fassade.
    - 6.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten.
    - 6.3 Dachbegrünungen sind zulässig.
    - 6.4 Die Höhe von Einfriedungen ist auf maximal 1,00 m begrenzt. Maschendrahtzäune sind an den straßenseitigen Grundstücksgrößen nicht zulässig. An den übrigen Größen sind Maschendrahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
  - 7 **Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken**
    - 7.1 Freiflächen im privaten Grundstücksbereich (z.B. Stellplätze, Carports, Wege etc.) sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, offeneporige Beläge, sogen. Öko- oder Drainpflaster etc.) zu befestigen.
  - 8 **Regenwasserbewirtschaftung**
    - 8.1 Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln (Zisternen) oder zu versickern. Ein Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
  - 9 **Höheneinstellung von Gebäudeöffnungen**
    - 9.1 Auf den nördlichen Grundstücken (der Lindenstraße zugewandt) sind sämtliche Gebäudeöffnungen zum Schutz vor Überflutung durch den Schmalenbach mindestens 50 cm über OK Lindenstraße anzuordnen.
  - 10 **unzulässige Anlagen**
    - 10.1 Stützmauern höher als 1,00 m sind unzulässig.
    - 10.2 Die Verwendung von glänzenden Materialien (z.B. geprägte Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffe sowie Fliesen) als Außenbekleidung von Fassaden sind nicht zulässig.
    - 10.3 Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z. B. Wellblechgaragen o. ä.), provisorische Bauten und fliegende Bauten, sowie Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten und Gewächshäuser) sind unzulässig.
    - 10.4 Balkonbrüstungen und Vordächer aus Well- und Leichtbauplatten sind nicht zulässig.

**11 Grünordnung**

- 11.1 **Private Grünflächen**  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe: Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv- 14-16)  
- Anlage einer Randeingrünung am Westrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl: Feldahorn, Hartleule, Weißdorn, Haselnuss, Wildapfel, Wildbirne, Vogelbeere, Kornelkirsche, Holunder, Liguster, Wildrosen).
- 11.2 **Externe Ausgleichsflächen**  
er errechnete Ausgleichsbedarf beträgt 0,7160 ha. Dieser wird auf der Fl.Nr. 267, Gmkg. Sonderhofen dem Bebauungsplan „Hirtengarten“ als Ausgleichsfläche zugeordnet.



Ausgleichsfläche Fl.Nr. 267, Gemarkung Sonderhofen Maßstab 1 : 2.500

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden auf der Fl.-Nr. 267, Gemarkung Sonderhofen folgende Pflanzbindungen festgesetzt:  
- Umwandlung von Acker / Intensivgrünland in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2 x jährlich ab dem 15.06.  
Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde erlaubt. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche nicht gestattet.  
- Anlage von Grabenaufweitungen und Retentionsmulden (variable Böschungsgestaltung, ungleichmäßige Ausformung der Retentionsraumsohle) auf einer Fläche von ca. 1.000 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig bereitzustellen sind umzusetzen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

11.3 **Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**  
- Aufhängen von 3 Fledermauskästen  
- Aufhängen von 5 Nistkästen für Vögel

**II. Hinweise**

**a) durch Planzeichen**

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 geplante Grundstücksgrenzen
- 3 aufgehobene Grundstücksgrenzen
- 4 4699 Flurstücksnummer
- 5 Maßangabe in Meter
- 6 Höhenlinie
- 7 bestehende Hauptgebäude
- 8 bestehende Nebengebäude
- 9 abzubrechende Nebengebäude

**b) durch Text**

1. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
2. Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen")
3. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertern unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
4. Da die Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit besitzt, sind Abfallsammelbehälter zur Leerung an der nächsten anfahrbaren Straße (Birken-/Lindenstraße) bereit zu stellen.

**III. nachrichtliche Übernahme**

- 1 6426-0026-001 Biotop der Bayerischen Biotopkartierung
- 2 6426-471-02 EU-Vogelschutzgebiet

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Hirtengarten" aufzustellen.  
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2016 hat vom 02.05.2016 bis zum 02.06.2016 stattgefunden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2016 hat vom 02.05.2016 bis zum 02.06.2016 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2016 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 13.02.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 13.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2018 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.12.2018 bis zum 18.01.2019 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2018 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 18.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Sonderhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Sonderhofen, den .....  
Neckermann, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Aub, Marktplatz 1, 97239 Aub während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

**Der Bebauungsplan "Hirtengarten" ist damit in Kraft getreten.**

Sonderhofen, den .....  
Neckermann, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Sonderhofen/  
OT Sachsenheim  
Landkreis Würzburg**

**BEBAUUNGSPLAN  
"Hirtengarten"**

Übersichtsplan M 1:5000 © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

C	Änderungen Umfang und Art der baulichen Nutzung	20.09.2018	iH
A	Änderungen gem. Abwägung Auslegung § 4(1) und § 3(1) BauGB	15.12.2016	iH
NR.	Änderungen	Datum	Name
Planstand: Entwurf		Plan Nr.: E-BP-01B	Projekt Nr.: 22 115 02
aufgestellt: 22.03.2016		geändert: 15.12.2018, 20.09.2018	
Planfertigter:		in Zusammenarbeit mit:	

**Horn Ingenieure  
GmbH & Co. KG**  
Am Steinert 14  
97246 Eibelstadt  
Tel.: 09303/981093-0  
Fax: 09303/981093-19

**THOMAS STRUCHHOLZ**  
Planungsbüro für Landschaftsarchitektur

Eremitenmühlstraße 9  
97209 Veitshöchheim  
Tel.: 0931/950000

30.11.2018  
1:222 Sachsenheim 12 19 05 - Sachsenheim, B-Pan Hirtengarten/01\_Plan und Begründung/11\_03\_2018\_Mischwasserkanal\_E-GR-02.dwg