BEBAUUNGSPLAN
KÖNIGSBERG / BAY.
LANDKREIS / HOFHEIM

GEBIET ~~LAUERBACH/BRIETER WEG~~
NEUE STRASSE, BRIEGEL-STRASSE, LAUERBACH

M./1:1000

ÄNDERUNGSVERMERKE:

ZEICHENERKLÄRUNG
A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- IN DIESEM VERFAHREN :
- STRASSEN- U. GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIEN
- VORDERE BAUGRENZE
- SEITLICHE U. RÜCKWÄRTIGE BAUGRENZE.
- E — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS MIT SATTELDACH 20° - 24°
- E + 1 — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS U. 1 VOLLGESCHOSS MIT SATTELDACH 27° - 30°
- E + DG — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS U. AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS MIT SATTELDACH 50°
- E + U — (HANGTYP) ZULÄSSIG UNTERGESCHOSS U. ERDGESCHOSS MIT SATTELDACH 20°
- E + F — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS MIT SATTELOD. FLACHDACH
- E + 2 — ZULÄSSIG ERDGESCHOSS + 2 VOLLGESCHOSS
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN NEU
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESTEHEND
- PRIVATE ZUFAHRTEN
- SICHTFLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG, BEWUCHS UND ABLAGERUNGEN ÜBER 0,80 m ÜBER DER STRASSE FREIZUHALTEN SIND
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SCHUTZFLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
- G — FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
- + 6,0 + — BREITE DER STRASSEN

B) FÜR DIE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

WEITERE FESTSETZUNGEN

1) DAS BAULAND IST ALLGEMEINES WOHNGEBIET NUR ZUR BEBAUUNG MIT WOHNGEBÄUDEN [redacted] ZUGELASSEN
2) STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND NUR FÜR DEN DURCH DIE ZULÄSSIGE NUTZUNG VERURSACHTEN BEDARF ZULÄSSIG
3) UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN SIND UNZULÄSSIG. SIE KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN WENN SIE DEN NUTZUNGSZWECK DER IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET GELEGENEN GRUNDSTÜCKE SELBST DIENEN UND IHRER EIGENART NICHT WIDERSPRECHEN.
4) MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 600 qm
5) KNIESTÖCKE SIND NICHT ZUGELASSEN
6) ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 5 BAY BO
   EINE ANDERE REGELUNG DES GRENZABSTANDES IST MIT ZUSTIMMUNG BEIDER NACHBARN ZULÄSSIG, WENN DER MINDESTABSTAND NICHT UNTERSCHRITTEN WIRD.
7) DIE FÜR DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNANLAGEN VORGESEHENEN GRUNDSTÜCKE DÜRFEN WEDER BEBAUT, NOCH MIT OBSTANLAGEN BEPFLANZT WERDEN.
8) EINFRIEDIGUNGEN DÜRFEN AN DER STRASSE 1,20m HÖHE NICHT ÜBERSTEIGEN. INNERHALB EINES STRASSENZUGES MUSS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG GEWÄHLT WERDEN. AN DER BRIEGELSTRASSE IST NUR EIN NIEDRIGER DRAHTZAUN MIT HECKENANPFLANZUNG, DIE DEN SPÄTEREN HECKENZAUN ERGIBT, ZUGELASSEN.

DER STADTRAT HAT MIT BESCHLUSS VOM **17.5.66.** DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BBAU.G AUFGESTELLT.
KÖNIGSBERG, DEN **18.5.66.**
BÜRERMEISTER

Das Landratsamt
DIE REGIERUNG VON ~~Hofheim/Ufr.~~ HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN MIT ENTSCHL. VOM 2.8.67 NR. 611/X GENEHMIGT.
KÖNIGSBERG, DEN 4. 8. 1967.
BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEM. § 12 BBAU.G. DAS IST AM 8.8.67 RECHTSVERBINDLICH.
KÖNIGSBERG, DEN 8. Aug. 1967
BÜRGERMEISTER

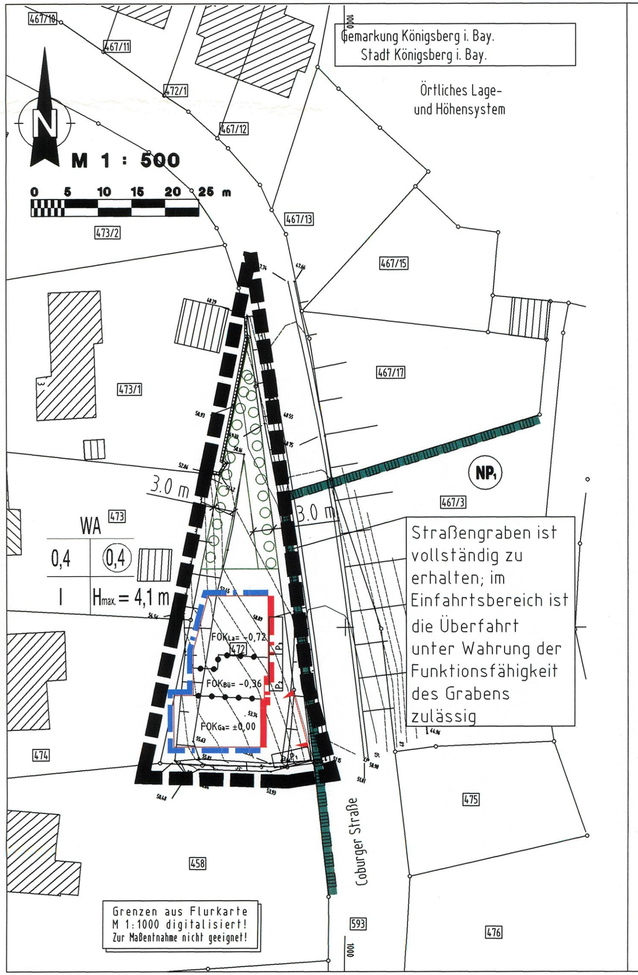
DER BEBAUUNGSPLAN HAT IM RATHAUS VOM 1.2.66 BIS 1.3.66 AUFGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDE ORTSÜBLICH . . . . . BEKANNTGEMACHT
KÖNIGSBERG, DEN 2.3.66.
BÜRGERMEISTER

bis 15.11.67 im Bauamt aufgelegen.

Ohne Auflagen genehmigt gem. § 11 BBauG mit Beschluß vom 2. August 1967 Nr. 611/X.
Hofheim-Ufr., den 2. Aug. 1967
Landratsamt:
Landratsamtsrat als stellv. Landrat

SCHWEINFURT, DEN Oktober 1965

PLANFERTIGER
ARCHITEKTEN DIPL.-INGENIEUR
POHL + BIENK
SCHWEINFURT/ROSSMARKT 1/TEL.

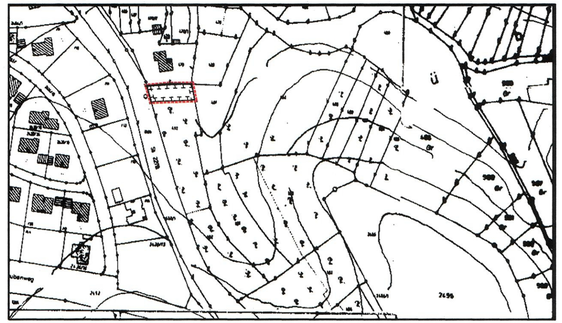


LEGENDE

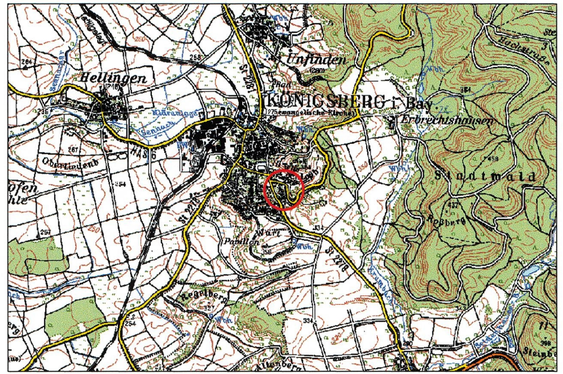
WA	allgem. Wohngebiet, gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan, mit Ausschluss von Wohnnutzung für den Änderungsbereich
I	Zahl der Vollgeschosse; erdüberdeckte Bauweise auf mind. 2/3 der überbauten Grundfläche des Gebäudes
0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
(0,4)	Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
	Baulinie
	Baugrenze
	Einfahrtsbereich
P1	privater Stellplatz (Beispiel)
FOKGa	Fußbodenoberkante Mitte Garageneinfahrt in Meter über OKFahrbahn im Einfahrtsbereich
FOKBü/La	Fußbodenoberkante Büro(Bü)/Lager(La) bezogen auf FOKGA
NP1	Schutzzone im Naturpark Haßberge
Hmax.	max. Höhe des Gebäudes über FOKGA
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Gehölze innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind artentsprechend zu pflanzen und zu unterhalten und bei Abgang mit Arten der Artenliste (siehe Begründung) nachzupflanzen. Der Flächenanteil von Bäumen der I. Ordnung muss mindestens 20% betragen.
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche, s. Karte rechts oben)
	Geltungsbereich der Änderung

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten weiterhin.

M = 1 : 2 500



Eine Teilfläche der Flur-Nr. 492 Gemarkung Königsberg i. Bay. wird als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zur Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff auf Flur-Nr. 472 festgesetzt. Es sind mindestens 8 hochstämmige Obstbäume (Äpfel, Birnen, Kirschen) in der Mindestqualität "Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 cm" im Abstand von 10x10m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiese ist 2x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Pflanzenschutz- und Düngemittel (außer Baumscheibe) sind nicht zulässig.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzulegen ist.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

Entwurfsverfasser:
Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Ottostraße 11
Tel. 0951/98003 - 0
Fax 0951/98003-40
96047 Bamberg

	01.096.7	Datum	gez.	gepr.
	Vorentwurf	24.07.2001	Ba	Ku
	Entwurf	13.11.2001	Ba	Ku
	Änderung	11.06.2002	Ba	Ku/Me
	Änderung	01.10.2002	Ba	Ku
	Satzung	01.10.2002	Ba	Ku

1. BBP-Änderung "Neue Straße, Briegelstr., Lauerbach"

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2001 beschlossen, für das Gebiet "Neue Straße, Briegelstraße, Lauerbach" den Bebauungsplan zu ändern.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel — Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 11.02.2002 bis 22.02.2002 statt.

Siegel — Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung in der Fassung vom 11.06.2002 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 11.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2002 mit 13.09.2002 öffentlich ausgelegt.

Siegel — Bürgermeister

Die Stadt Königsberg i. Bay. hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2002 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.10.2002 als Satzung beschlossen.

Siegel — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß wurde am 12. FEB. 2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Königsberg i. Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplan-Änderung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 Bau GB ist hingewiesen worden.

Siegel — Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Straße, Briegelstraße, Lauerbach" (Seniorenwohnanlage Königsberg)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Königsberg mit den Flurnummern 2372/6, 2397, 2383/1, 2399, 2399/2, 2399/3, 2400, 2401, 448 und 449.

Sämtliche aufgestellten zeichnerischen Festsetzungen (Mindestfestsetzungen gem. § 30 (1) BauGB gelten für den Teilbereich, der in dem Bebauungsplan umgrenzt wird.

Durch die neue Planung wird innerhalb des Geltungsbereiches der bereits existierende rechtskräftige Bebauungsplan "NEUE STRASSE, BRIEGELSTRASSE, LAUERBACH" vollständig ersetzt.

SATZUNG

A) Festsetzungen durch Zeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 [Farbfeld] Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Festsetzung der Nutzung wie folgt:
Haus 1: Teilbereich Wohneinheiten (ca. 2/3) und Teilbereich Tagespflege (ca. 1/3).
Haus 2: Teilbereich Wohneinheiten (ca. 2/3) und Teilbereich Tagespflege (ca. 1/3).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO: bis max. 0,35
(Im Zeichenteil steht dazu lediglich die Kenngröße der Entwurfsplanung!)

2.2 GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß, gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO: bis max. 0,8

2.3 III — Zahl der Vollgeschosse (--> als Höchstmaß 3 Vollgeschosse).
Die maximal zulässige Höhenkote im EG (OK FFB) beträgt 280,50 m ü NN.
Ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht möglich.
Ein zusätzliches Untergeschoss ist möglich, jedoch nicht als Vollgeschoss im Sinne des § 20 der BauNVO.

2.4 Wandhöhe max. — Die Wandhöhe (an der Traufseite) wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO. (Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.)
WH max. — Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 10,50 Meter.

2.5 Firsthöhe max. — Maßgebend ist der höchste Punkt der Dacheindeckung bzw. der oberste Wandabschluss gemessen von der Geländeoberfläche.
FH max. — Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 13.00 Meter.

2.6 Geländehöhe: — Durch Aufschüttungen und Abgrabungen wird die Geländehöhe festgelegt. Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist jedoch die natürliche Geländeoberfläche. Bezüglich der Geländemodellierung vgl. Ziffer B 1.1
An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.
GH max. — Aufschüttungen sind zulässig, jedoch nur im Rahmen verfahrensfreier Bauvorhaben gemäß Artikel 57 Abs. 1 Nr. 9 der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2012.
Abgrabungen sind zulässig, jedoch nur im Rahmen verfahrensfreier Bauvorhaben gemäß Artikel 6 Abs. 2 Satz 1 Nr 1 des BayAbgrG i.d.F. vom 20.12.2007.

2.7 Dachformen: Zulässige Dachformen: SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach

2.8 Dachneigung: Zulässige Dachneigung: DN 0°– 25°

2.9 Festsetzungen: Nebenanlagen im Erdgeschoss mit separatem Baufenster.
Stellplätze, Carports und Garagen im EG mit separatem Baufenster.
I — Zahl der Vollgeschosse (--> als Höchstmaß 1 Vollgeschoss).
WH max. — Die maximale Wandhöhe wird festgesetzt auf 3,00 Meter.
FH max. — Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 4,20 Meter.
Zulässige Dachformen: SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach
Zulässige Dachneigung: DN 0°– 25°

3.0 Grenzen, Bauweise, Baugrenzen

3.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
3.2 a — abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.
3.3 — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
3.4 — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Nebenanlagen im EG)
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Stellplätze, Carports und Garagen)
3.5 — Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung
3.6 Nutzungsschablone

WA = Art der baul. Nutzung	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
a abweichende Bauweise ED = Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	zulässige Dachform/Dachneigung SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach

4.0 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1 Geplante Erschließungsanlagen/Zufahrten in Verbindung mit Nr. 4.4
4.2 Geplante Erschließung (private Fußwegflächen)
4.3 Geplante Erschließung (öffentliche Fußwegflächen)
4.4 Einzuhaltende Sichtflächen — 4.5 Einfahrtsbereich

5.0 Grünflächen

5.1 private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5.2 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (vgl. Plan)
5.3 vorhandener Heckenbestand, der zu erhalten ist

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 zu pflanzende Bäume, Bindung nach Stückzahl, ohne Standortbindung. Baumgrößen und Mindestpflanzgrößen vgl. 3.3 Bepflanzung
6.2 vorhandener Baumbestand, der zu erhalten ist
6.3 zu beseitigender Baumbestand

7.0 Sonstige Darstellungen als Hinweise, jedoch nicht als Festsetzungen

7.1 Bestand Hauptgebäude
7.2 Bestand Nebengebäude
7.3 Bestand Hauptgebäude (Gemeinbedarf)
7.4 Geplante Gebäude (Seniorenwohnanlage)
7.5 St — Geplante Stellplätze (privat/öffentl.)
7.6 Abgrenzung der Überschwemmungsfläche
7.7 Abgrenzung des Bereiches "Kartierung schützenswerter Biotope in Bayern" --> Biotopkartierung
7.8 Grenze Flurstücke — 7.11 Abbruch Bauteil
7.9 Grenze Grundstücke alt — 7.12 Höhenlinie
7.10 vorgeschlagene Firstrichtung — 7.13 2399/3 Flurstücksnummer

B) Festsetzungen durch Text

1.0 Bauliche Gestaltung

1.1 Gebäudesockel, Geländemodellierung
Für Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. die Einzelfestlegungen unter Ziffer A 2.6.
An die Nachbargrenzen ist das Gelände anzupassen, oder flach zu verziehen.
Die Fertig-Fußbodenhöhe im EG (OK FFB) darf max. der Straßenhöhe des Zufahrtsbereiches entsprechen, womit sich als max. zulässige Höhenkote ein Wert von 280,50 m ü NN ergibt.

1.2 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung für geneigte Dachflächen sind ausschließlich Dachziegel oder Dachsteine in roten, braunen bzw. grauen Farbtönen zulässig.
Die Flachdächer können begrünt, mit Kiesschüttung, oder mit Plattenbelag ausgebildet werden.

1.3 Zulässige Dachüberstände
Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
a) an der Traufe: max. 1,00 m
b) am Ortgang: max. 0,50 m

1.4 Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel und Aufbauten für technische Einrichtungen)
Dachaufbauten (Gauben, Quergiebel), Dacheinschnitte (Freisitze etc.) sind nicht zulässig.
Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind zulässig, sind jedoch in der Höhe auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen.
Anlagen zur Solarnutzung mit entsprechenden Dachkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

1.6 Äußere Gestaltung
Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. (z.B. Putz in gedeckten Farbtönen oder Pastelltönen, Naturholz-/Plattenverkleidung.) Wände in auffallenden Mustern (z.B. Zyklopenmauerwerk) und in grellen Farben sind nicht zulässig.
Blechverkleidungen und Metallfassaden in angepasster Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikations- und Stromleitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.
Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten.

1.8 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

2.0 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

2.1 Für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen wurde ein separates Baufenster ausgewiesen. Der Planentwurf zeigt entsprechende Stellplätze mit zugehöriger Erschließungsstraße.

2.2 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist jeweils gemäß der Nutzung, der Zahl der Beschäftigten, und/oder der Zahl der Besucher gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln. Entsprechend Anlage Nummer 1.3 GaStellV sind dabei 0,2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen und von der Gesamtzahl noch 20 Prozent zusätzlich für Besucher. Die geforderte Anzahl ist auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.3 Auf den ausgewiesenen Stellplätzen sind Carports und auch Garagen zulässig, sofern nachfolgende Punkte berücksichtigt werden.

2.4 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

2.5 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. der Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,0 m aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass der Stauraum nicht von Einfriedungen und Toren eingeschränkt wird.
Aus städtebaulicher Sicht gilt das Abrücken von der Erschließungsstraße um mind. 5,0 m auch für Carports.

2.6 Garagen und Carports sind mit geneigtem Dach, oder als Flachdach auszuführen.
Garagen und Carports mit Sattel- und Pultdach: Dachneigung: 5 – 25°
Grenzgaragen und Grenzcarports dürfen nicht traufseitig zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.7 Aus funktionalen und aus Lärmschutzgründen sind die privaten Straßenverkehrsflächen auch in asphaltierter Form zulässig. Die Stellplätze müssen wasserdurchlässige Beläge aufweisen. Details zur ortsnahen Versickerung von Regenwasser werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.

2.8 Die Zufahrt zur Wohnanlage muss zum Schutz der Anlieger im ausgewiesenen Bereich erfolgen.

3.0 Grünordnung und Freiraumgestaltung

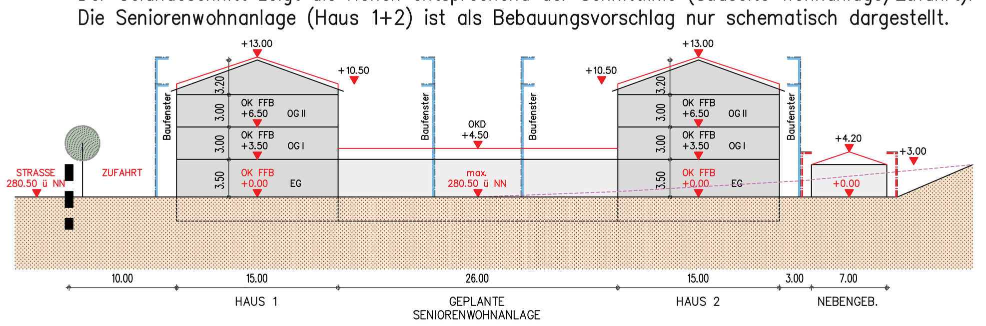
3.1 Pflanzgebot
Die Zufahrt mit Wendeplatz und die Stellplätze sind durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern aufzulockern. Der Planentwurf zeigt einen entsprechenden Vorschlag. Die Bodenversiegelung (Flächen von Zufahrten/Zugängen und Stellplätzen) ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

3.2 Einfriedungen
Als Einfriedung der Grundstücke sind Zäune und Hecken über OK Straße bzw. natürlichem Gelände zulässig. Empfohlen werden sockellose Einfriedungen. Sollten Sockelmauern errichtet werden, so darf deren Höhe 0,30 m nicht überschreiten. Maximale Endhöhe von Zaun einschließlich Sockel nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungspflichtigen Baumaßnahme gemäß BayBO. Direkte Einfriedungen zum Lagerweg hin sind gemäß der umliegenden Bebauung auf 1,00 m bis 1,20 m Höhe zu begrenzen.
Tore und Türen innerhalb der Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen dürfen jedoch nicht zur Straße hin aufschlagen.
Teilbereiche mit Abtrennungen zur Betreuung von dementen Besuchern der Tagespflege sind bis max. 2.00 m zulässig; müssen an den Grenzen jedoch großflächig begrünt werden.

3.3 Bepflanzung
Bepflanzung sämtlicher Grünbereiche ausschließlich mit heimischen Laub- und Blütengehölzen. Zum Straßenraum der Reichsgraf-v.-Seckendorf-Str. hin müssen zur Abschirmung die vorhandenen Bäume bis auf den Zufahrtsbereich erhalten, und nach Norden durch Neupflanzungen ergänzt werden. Neupflanzung mit mittelgroßen Bäumen (Ordnung/Wuchskl. 2), Durchm. Krone= 6.0 m, Höhe= 8.0 m. Festgelegte Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 xv., Stammumfang= 16-18 cm
Die ausgewiesenen Stellplatzflächen sind nach Süden/Westen mindestens zwei-reihig abzupflanzen. Für die Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes einzureichen.
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungs- und Entsorgungsleitungen" herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
Der naturnahe zwei-reihige Obstbaumbestand im westlichen Teilbereich neben dem ausgewiesenen Baufenster, sowie weitere Einzelbäume im Geltungsberreich sind wie aufgeführt zu erhalten. Der zu rodende Baumbestand im Zufahrtsbereich und im Baufenster ist ebenso mit ausgewisen. Dafür sind jedoch entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.
Die notwendigen Rodungen sind außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 01.03. und dem 30.09. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und während der Winterruhephase der Zauneidechsen vorzunehmen.
Hinweis:
Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Bestandsflächen wurde durchgeführt (Gutachten v. 09.10.2016). Den Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung bzgl. des dunklen Wiesenknopfameisenbläulings hat die Regierung von Unterfranken bestätigt (Bescheid v. 13.12.2016).

4.0 Geländeschnitt M 1:500
Planung der Seniorenwohnanlage bezogen auf die max. OK EG mit Anbindung der Erschließung. Eingetragen sind die maximal zulässigen Baufenster und die dazu festgesetzten Gebäudehöhen. Der Geländeschnitt zeigt die Höhen entsprechend der Schnittlinie (Südseite Wohnanlage/Zufahrt). Die Seniorenwohnanlage (Haus 1+2) ist als Bebauungsvorschlag nur schematisch dargestellt.



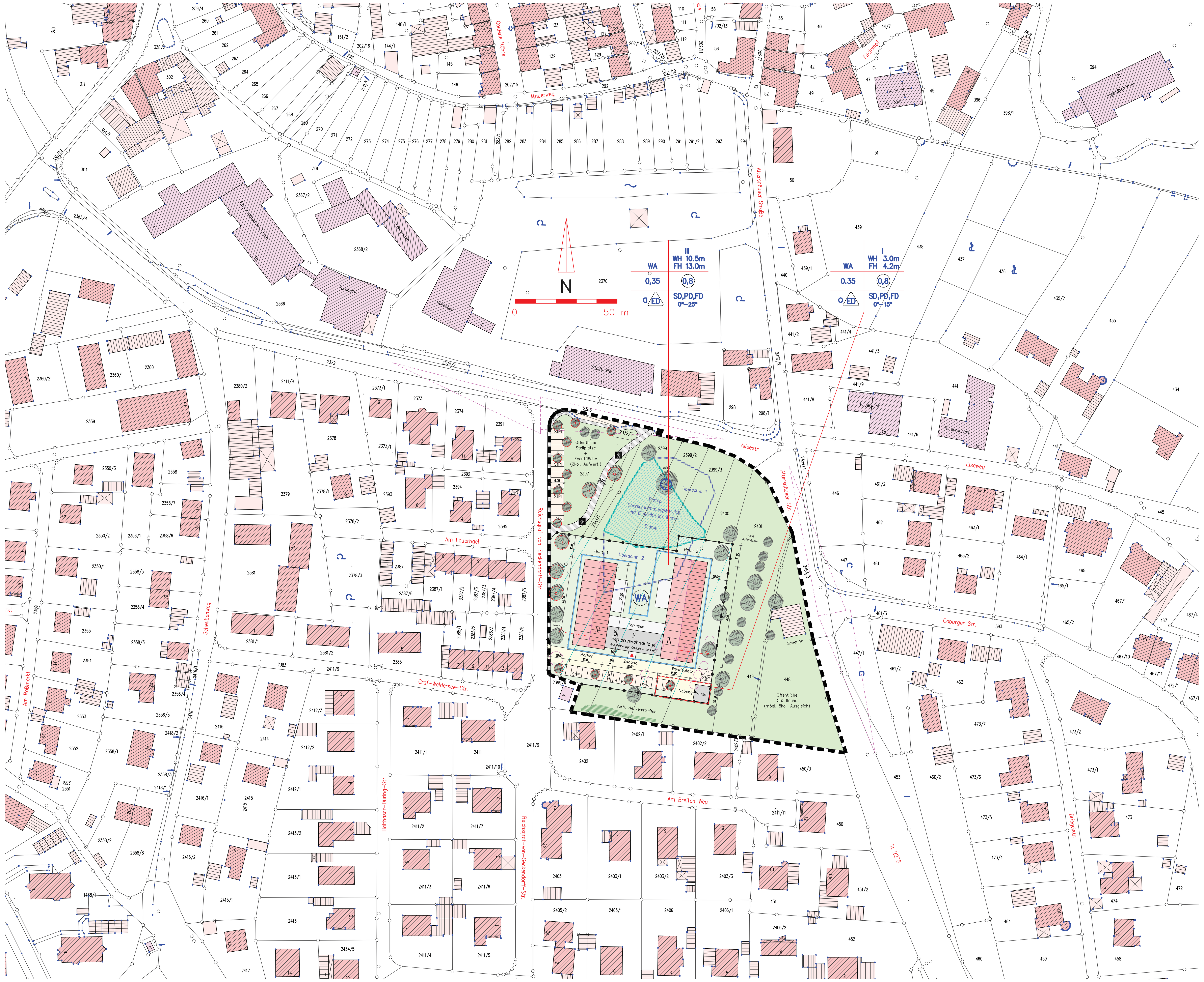
5.0 Sichtflächen
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6.0 Flächenzusammenstellung
Entsprechend des maßlich festgelegten Geltungsbereiches ergeben sich folgende Teilflächen:

Teilfläche geplante Wohnanlage:	5.434 m^2
Teilfläche Grünanlage, öffentl. Parken:	9.806 m^2
Geltungsbereich gesamt:	15.240 m^2

Hinweise

Denkmalschutz (DSchG)
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.



Ökologischer Ausgleich (Flächen/Maßnahmen)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung hinsichtlich der Ausgleichsflächen erfolgt intern, aber auch extern auf verschiedenen Grundstücken.
Die Details werden nach erfolgter Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden aufgenommen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- **Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsflächen**
- **Zugeordnete Ausgleichsflächen**
- **Vorgesehene ökologische Aufwertung**

Verfahrensvermerke

STADT KÖNIGSBERG IN BAYERN
LANDKREIS HASSBERGE



Geplanter Standort mit Blick von Südosten (Altershäuser Straße)

2. Änderung des Bebauungsplanes "Neue Straße, Briegelstraße, Lauerbach" (Seniorenwohnanlage Königsberg)

DATUM	PLAN-GR.	PLAN-NR.	MAßSTAB
14.02.2017	0.80	1	1: 1000

DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT MICHAEL KRUG
95488 ECKERSDORF, OBERWAIZ AM ANGER 5 TELEFON: 09279 / 9771058
E-MAIL: Architekt.Krug@t-online.de TELEFAX: 09279 / 9771059