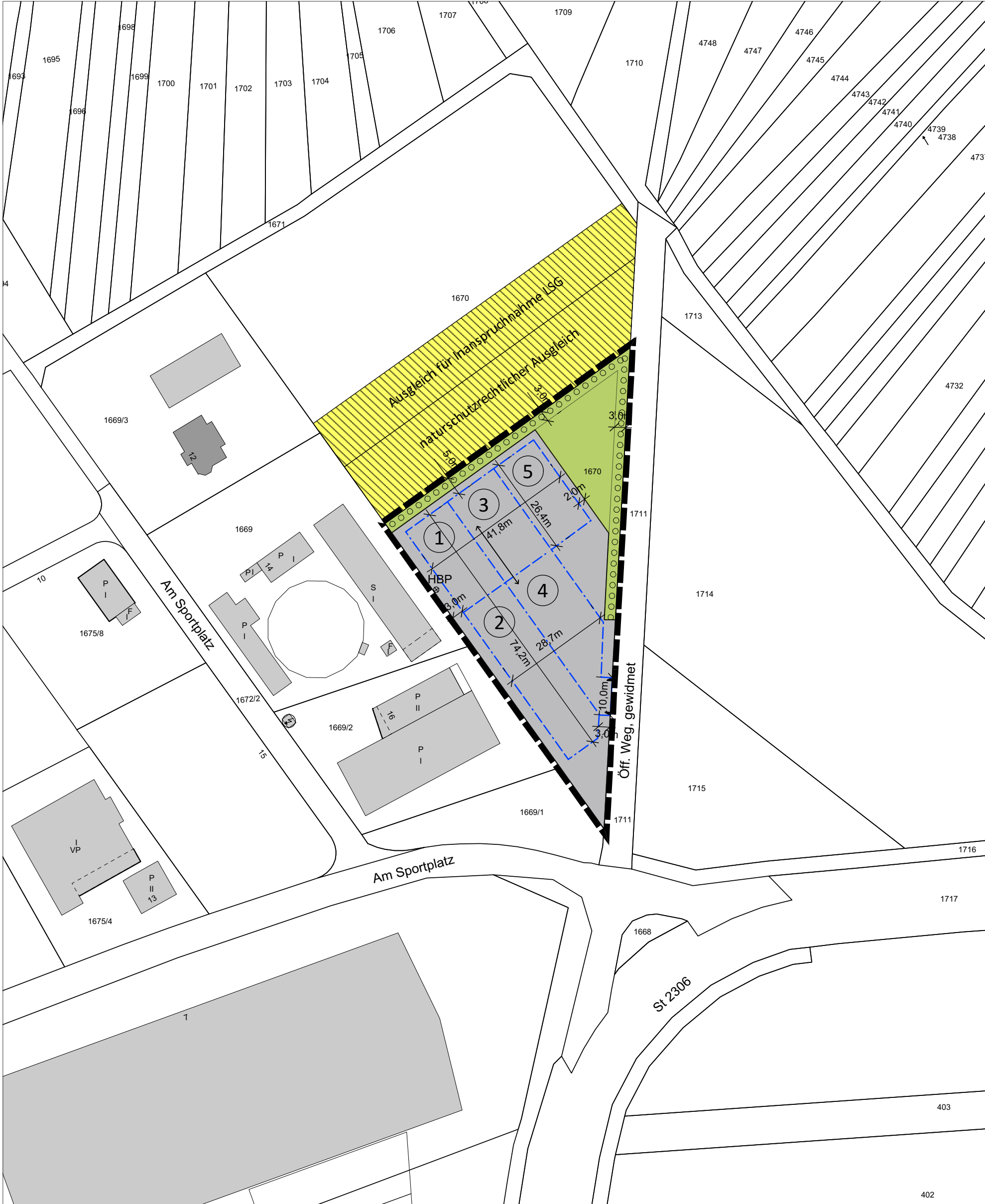


Planzeichnung



Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

- Flurstücksgrenzen, Bestand
- Flurstücksnummern
- Gebäude, Bestand
- Hausnummern
- Planstraße
- Relevante Bezeichnungen
- Bemaßungen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Kennziffer des Baugebietes - siehe auch Festsetzungstabelle

Befristung

Bis zur Aufhebung und/oder bis zum Ersatz des zugehörigen Durchführungsvertrages sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Die Zulässigkeit der Betriebsteile wird im Baugebiet gemäß der folgenden Tabelle gegliedert:

Teilgebiet	1	2	3	4	5
Lagereinrichtungen	A	A	A	u	u
Produktionsanlagen	A	A	a	u	u
Sonstige Betriebsteile (Büro, Labor, Soziales)	A	a	A	u	A
Räume für freie Berufe	a	a	A	u	A
Betriebswohnung	u	u	u	u	A
Offene Lagerflächen, Garagen und Carports	u	u	A	A	a
(Bedeutung: A = allgemein zulässig, a = ausnahmsweise zulässig, u = unzulässig)					

Zulässig sind nur Anlagen und Betriebe, deren Geräusche, einschließlich des Werksverkehrs, in dem angrenzenden Gewerbegebiet folgende um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung möglicher Summenwirkungen mit weiteren auf die Immissionsorte einwirkenden bestehenden Betriebe, nicht überschreitet: - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 62 dB(A) - nachts (lauteste volle Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr): 47 dB(A)

Die Errichtung von Betriebsleiter- und Betriebsinhaberwohnungen, Büros und Verwaltungsgebäuden ist nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden: - An den Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) dürfen die Immissionsrichtwerte der Ziffer 6.1 b) TA Lärm von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) nicht überschritten werden. - Bei Überschreitung o.g. Immissionsrichtwerte ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die in Ziffer 6.2 TA Lärm genannten Innenraumpegel von tagsüber/nachts 35/25 dB(A) nicht überschritten werden. Falls deshalb bei Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster eingebaut werden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen (z.B. integrierte Lüftung).

Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlage

Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8. Maßgebend für die Ermittlung ist die festgesetzte "Fläche des Gewerbegebiets" (3.103 qm).

- HBP Bezug für alle Höhenangaben

Er befindet sich an der Westgrenze des Geltungsbereiches und wird mit 0,0 m im örtlichen Bezugssystem angegeben.

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf in den Teilgebieten der überbaubaren Fläche folgende Höhen in Relation zum HBP aufweisen:

Teilgebiet	1	2	3	4	5
Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens über HBP	+0,00	-0,10	+0,75	+0,10	+1,25
Abweichungen von bis zu 0,15 m sind zulässig.					

Die Firsthöhe darf 9,20 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden nicht überschreiten. Anlagen oberhalb der Dachoberfläche sind nur zulässig, wenn sie sie um max. 0,5 m überragen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

- Baugrenze
- Firstrichtung, gültig für alle Teilgebiete

Untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichende Firstrichtungen erhalten.

Nebenanlagen nach § 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise darf davon abgewichen werden, um auf bis zu 20 qm eine fußläufige Verbindung zwischen dem Geltungsbereich und dem angrenzenden Flurstück 1669/2 herzustellen und/oder um südlich der überbaubaren Fläche eine Werbeanlage mit max. 2,0 qm Grundfläche und max. 8 m Höhe zu errichten. Zulässig sind weiterhin Absturzsicherungen, sofern sie im Übergang zum westlich angrenzenden Betriebsgrundstück notwendig sind.

Tiefe der Abstandsflächen

Zur Bemessung der Abstandsflächen wird das Gelände herangezogen, das im Zuge der Bautätigkeiten modelliert wird. Im Übrigen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

- private Grünfläche, Garten

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar gestattet. Bauarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. 28.02. zulässig. In der Zeit vom 1.03. bis 30.09. können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zuvor Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Herstellen von Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen der Fläche) ergriffen werden und dieser Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder wenn eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.

Bodenmodellierungen dürfen ausschließlich zur Vorbereitung von Erschließung und Bebauung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorgenommen werden. Sie sind auf ein Minimum und auf die Verkehrsfläche resp. die überbaubare Fläche zu beschränken. Ausnahmen zur Platzierung zulässiger Nebenanlagen und zur kleinräumigen Anpassung an das natürliche Gelände sind zulässig.

Glasfassaden sind vogel- und fledermausschonend bzw. -freundlich auszubilden. Transparenzsituationen, bei denen durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele gesehen werden können (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht etc.), sind insbesondere nach Norden und Osten zu vermeiden. Entsprechende Ausbildungen von Gebäudeteilen können zugelassen werden, wenn Glas verwendet wird, das für Vögel sichtbare Barrieren aufzeigt (z.B. Einsatz von gegliederten Elementen, strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas).

Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Vorgaben entgegenstehen, sind Oberflächenbefestigungen im Baugebiet wasserdurchlässig auszuführen oder so, daß Niederschläge in angrenzende Grünflächen abfließen.

Für die Freiflächenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nach oben und zu den Seiten hin abgeschirmt sind (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

Zäune sind mit einem Abstand zum Boden von mind. 0,1 m auszuführen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

Im Baugebiet ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Qualität "Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm" zu pflanzen. Einer dieser Laubbäume ist südlich der überbaubaren Fläche im Teilgebiet 2 zu platzieren. Alternativ sind vorhandene Exemplare zu erhalten.

Zu verwendende Arten sind in der folgenden Liste aufgeführt.

- Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gemeine Esche, Stieleiche, Robinie, Sommerlinde, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Robinia pseudoacacia, Tilia platyphyllos

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist als fruchttragende Feldholzhecke anzulegen.

Arten, die vorzugsweise zu verwenden sind, sind in der folgenden Liste aufgeführt.

- Sträucher: Felsenbirne, Schwarze Apfelbeere, Berberitze, Sauerdorn, Kornelkirsche, Haselnuss, Weißdorn, Sanddorn, Vogelkirsche, Blutpflaume, Traubenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Kartoffelrose, Schwarzer Holunder, Mehlbeere, Vogelbeere, Gemeiner Schneeball, Brombeere, Himbeere (Rubus), Johannisbeere (Ribes), Amelanchier arborea, Aronia melanocarpa, Berberis vulgaris, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Hippophae rhamnoides, Prunus avium, Prunus cerasifera in Sorten, Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa rugosa, Sambucus nigra, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus

- Bäume: Roßkastanie, Eßkastanie, Walnuß, Holzapfel, Kirschapfel, Wildbirne, Holzbirne, Speierling, Obstsorten, Aesculus hippocastanum, Castanea sativa, Juglans regia, Malus communis, Malus prunifolia, Pyrus pyrastrer, Pyrus communis, Sorbus domestica

Teil C: Örtliche Bauvorschriften (Art 81 BayBO)

Dachgestaltung

Die Dächer sind gemäß der vorgegebenen Firstrichtung als versetzte Pultdächer zu gestalten. Dabei ist unterhalb des Firstes ein Versprung von mind. 1,0 m zu berücksichtigen, der auch zur Belichtung der Innenräume genutzt werden kann. Die nach Osten ausgerichteten Dachflächen sind zulässig mit einer Dachneigung von max. 15°. Die nach Westen ausgerichteten Dachflächen sind zulässig mit einer Dachneigung von max. 23°. Metallgedeckte Dächer, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen, sind unzulässig. Die nach Osten ausgerichteten Dachflächen sind als Gründächer anzulegen. Sofern die nach Westen ausgerichteten Dachflächen nicht mit Solarmodulen bestückt werden, sind sie in der Farbpalette Grau/anthrazit auszuführen.

Einfriedung

Die Einfriedung des Betriebsgeländes ist zulässig als optisch durchlässiger, hinterpflanzter Zaun mit einer Höhe von 2,0 m. Mauern sind unzulässig.

Abschirmung von Reststoffbehältern und offenen Lagerflächen

Abstellflächen der Reststoffbehälter, offene Lagerflächen u.Ä. sind durch Eingrünung oder andere Ummantelungen zu kaschieren. Zulässig sind auch Mauern, sofern mehr als 5 qm Fläche und 1,5 m Höhe abzuschirmen sind.

Teil D: Hinweise

Festsetzungen

Der Bebauungsplan nutzt die Möglichkeit gemäß § 12 (2) BauGB, Festsetzungen anders als nach § 9 BauGB und BauNVO zu beschreiben.

Wasserversorgung

Topografiebedingt sind die Druckverhältnisse des Wasserversorgungsnetzes nur knapp ausreichend. Dies bedeutet im ungünstigsten Fall, dass eine private Druckerhöhung in der Hausinstallation erforderlich ist.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ausgleich für die Inanspruchnahme des LSG

- Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden an der zeichnerisch gekennzeichneten Stelle und mit der erforderlichen Größe im Durchführungsvertrag sowie als Grunddienstbarkeit entsprechend festgelegt und dem Vorhabenträger zur dauerhaften Nutzung und Pflege überlassen. Die Flächen sind analog der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und/oder als Streuobstwiese anzulegen. Weiterhin sollen ergänzende Aussaaten und/oder Pflegemaßnahmen festgelegt werden, die zu blütenreicher Bienenweide führen und/oder die Beweidung durch Schafe begünstigen.

Denkmalschutz - Bodendenkmäler

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 den 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.

Teil E: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 232-1-B), die zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

Teil F: Verfahren

Plangrundlage

Digitaler Auszug aus dem Kataster vom 03.09.2019, überlassen seitens der Gemeinde Geiselbach, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Verfahrensübersicht

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V" wird im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 22.05.2019
Öff. Bekanntmachung	am 06.06.2019
Beschluß zur öffentliche Auslegung	am 18.12.2020
Öff. Bekanntmachung	am 19.12.20219
Öff. Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 13.01.2020 bis 14.02.2020
TöB-Beteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 19.12.2019 bis 07.02.2020
Beschluß zur öffentliche Auslegung	am 24.04.2020
Öff. Bekanntmachung	am 07.05.2020
Öff. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 18.05.2020 bis 19.06.2020
TöB-Beteiligung (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.04.2020 bis 05.06.2020
Beschluß zur erneuten öffentliche Auslegung	am
Öff. Bekanntmachung	am
Erneute öff. Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom
Erneute TöB-Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)	vom
Abwägungsbeschluss	am
Satzungsbeschluss	am

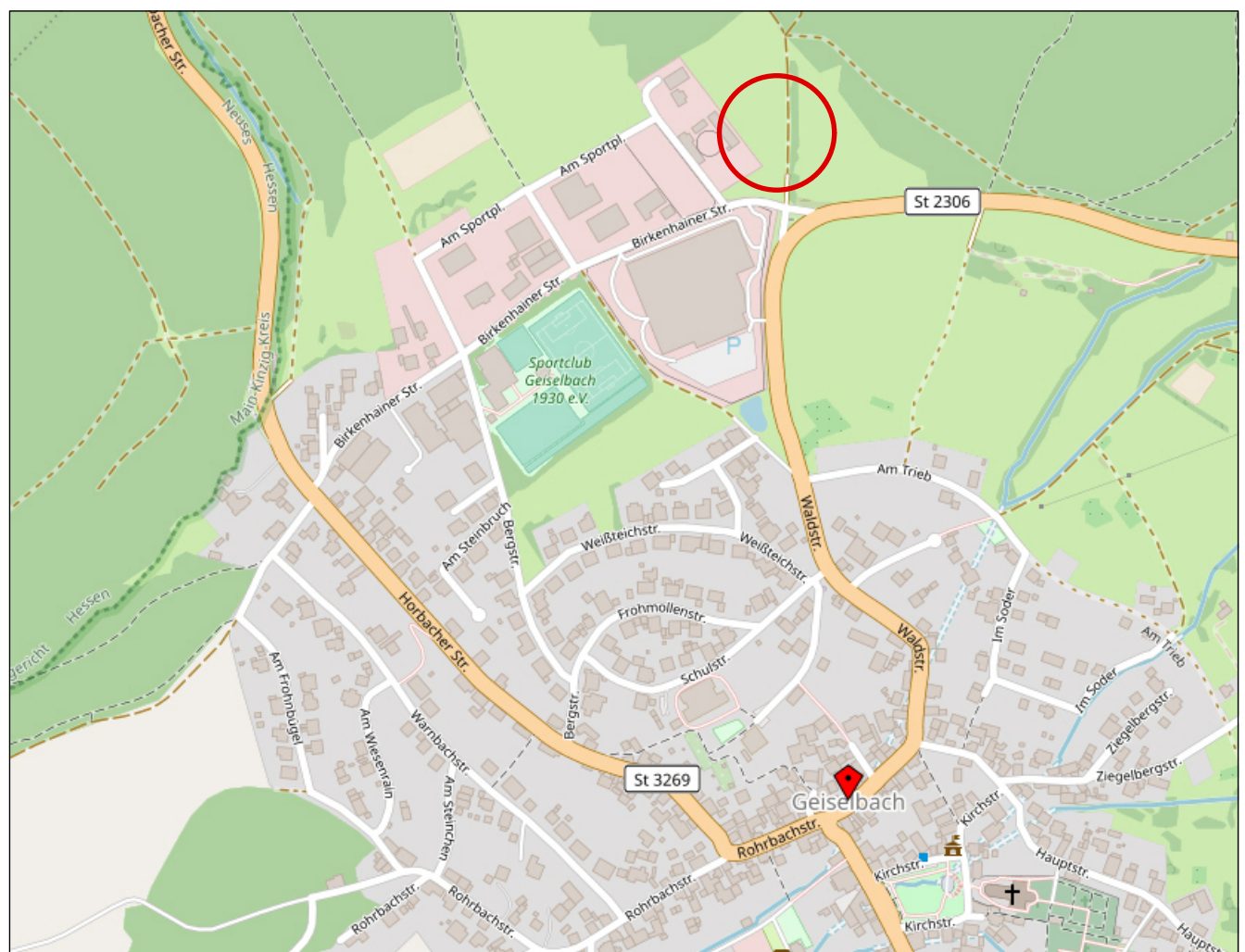
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der genannten Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt. Geiselbach, Datum

..... Bürgermeisterin
Frau Marianne Krohnen

Satzung
Öff. Bekanntmachung
Inkraftgetreten
am
am

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE GEISELBACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V

Entwurf 2.0

M 1:1.000

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

vom 07. Juli 2020
Planer/in Marita Striewe
Zeichner/in Marita Striewe

BÜRO FÜR STADTPLANUNG + KOMMUNALBERATUNG

Freie Stadtplanerin AKBW/StPlaLiBAY
Dipl.-Ing. Bauass. Marita Striewe
Hennteichstr. 13, 63743 Aschaffenburg
Ruf 06021 4584413, Fax 06021 4584414