



# PLANZE | CHENERKLÄRUNG

## A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO  
Tektur vom 28.07.2021  
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 19
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 13 BauNVO  
GRZ Grundflächenzahl: 0,4  
GFZ Geschossflächenzahl: 1,2  
Die max. zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten, soweit sich aus den festgesetzten Baugrenzen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO  
Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßen- und Wege-Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verbleibflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
private Grünfläche  
Pflanzgebiet für Ortsrandeinfriedung:  
Von Grundstücksgrenzlinien anzulegende und zu unterhaltende Gehölzpflanzungen für die Randeinfriedung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft. Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern.  
Pflanzempfehlung für die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern ohne verbindlichen Standort
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Finstriech: Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfistrichungen zu errichten. Abweichungen bis 10° sind zulässig. Weitergehende Abweichungen innerhalb des Baufensters können zugelassen werden, wenn durch den Einbau von solaren oder verwandten Energiegewinnungsanlagen eine abweichende FIBichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist (Eintragung als Leitfunktion)  
Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgartentflächen
- Hinweise**  
Bestehende Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
Bestehende Wohngebäude  
vorgeschlagene Grundstücksteilung  
Höhenlinie Ober NN  
Bestehende Nebengebäude

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO  
WA Zulässig sind nur Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 13 BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Grundflächenzahl (GRZ)**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,40 festgesetzt.
- Geschossflächenzahl (GFZ)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,20 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO  
Gebäudetypen / Gebäudegestaltung:  
Ul, UID: Höchstens (ggf.) taleitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss bzw. höchstens (ggf.) taleitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss u. ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss.  
Wandhöhe bis max. 7 m über taleitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 4 m.  
Ohne Untergeschoss Wandhöhe taleitig max. 4,50 m.  
Bei fehlender Hangrignung ohne taleitiges Untergeschoss I bzw. IID.  
Höchstens zwei Vollgeschosse. Wandhöhe bis max. 7 m über taleitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m.  
Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Quergebäl oder Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohnhaus-traufhöhe nicht überschreitet außer Betracht.
- Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO  
Gärten, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.  
Garagen Stauraumtiefe im Regelfall 5,00 m gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrt-Mitte.  
Bei beengten Verhältnissen ist eine Reduzierung der Zu- und Abfahrt auf 3 m zulässig.  
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Garagen, Carports oder Stellplätze, für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz nachzuweisen.  
Die Dächer der Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind als Sattel-, Pult- oder bayonette Flachdächer auszuführen.  
Die Dachneigung bei Pultdächern darf 10° - 20° betragen, bei Satteldächern 20° - 50°.  
Untersortnierte Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
4.1 **Innere Durchdringung**  
Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu pflanzen:  
Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.  
Nadelholzanteil allgemein höchstens 20 %. Laubböler sind zu bevorzugen.  
Die DIN 18916- Landschaftsstruktur / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.  
4.2 **Pflanzenarten / Pflanzenauswahl**  
BÄUME: Obelbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn/ Sandbirke / Rot- oder Hainbuche/ Vogelkirsche / Trauben- oder Steleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel- oder -birne / Kastanie/ Eberesche/ Erle.  
STRAUCHER: Hasel/ Hartriegel/ Liguster/ Holunder/ Salweide/ Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulthum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball/ Brom-, Him- oder Stachelbeere.  
Brom-, Him- oder Stachelbeere.  
KLEETPFLANZEN: Efeu, selbstklimmend (Hedera helix) / Gelblieb (Lonicera caprifolium) / Wilder Wein (Parthenocissus quin.) / Wilder Wein, selbstklimmend (Parthenocissus tricus.  
"Veltchil") / Glyzinie (Wisteria sinensis) / Waldrebe (Clematis spec.) / Kletterhortensie (Hydrangea petalolaris) / Kletterrosen.  
4.3 **Baufeldröumung und Zeitraum der Baufeldröumung**  
Vor Beginn der Baufeldröumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind Baukontrollen - v.a. Kontrollen von Baumhöhlen - von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von eumparschlich, besonders und streng geschützte Tierarten (§7 Abs. 2 Nr. 13 f. BNatSchG, § 44 und § 45 BNatSchG) (z.B. baumbewohnende- brillende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen.  
Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg, vor Beginn der Baufeldröumung mitzuteilen!  
Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) hat die Baufeldröumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg, zu erfolgen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## C. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

- Gestaltung baulicher Anlagen**  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Artikel 81 BayBO  
11 Dachgestaltung:  
Dachform: Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach  
Dachneigung: 30° - 50°  
53 Dachhöhe:  
Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 40° beträgt.  
Dachaufbauten:  
Dachgauben sind lillässig bis 1/3 der Haupthaus-Traufhöhe, Abstand von der Giebel-Außenwand mind. 1,50 m.  
Schlappgauben ab 45° zulässig.  
Stehende Gauben ab 40° zulässig.  
Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° lillässig.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 4 BauGB und Artikel 7 BayBO  
Einrichtung von Stützmauern:  
Bei der notwendigen Einrichtung von Stützmauern ist auf eine dorfgerechte Gestaltung zu achten.  
Stützmauern aus Naturstein sind zu bevorzugen.
- Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**  
§ 9 Abs. 4 BauGB  
Die Vorgärten sind an den Eingangsseiten entlang den Zugangswegen und öffentlichen Gehwegen als offene Vorgärten zu gestalten, d.h. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und müssen einen durchlässigen Charakter (z.B. Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun, Hecken usw.) aufweisen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Abstandsregelungen**  
§ 9 Abs. 4 BauGB  
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
51 **Einrichtung von Regenwasserzisternen**  
Den Bauantragstellern/ Bauherren wird empfohlen, auf ihren Grundstücken Regenwasserzisternen zu errichten.

# HINWEISE

- Bodenschutz (§ 202 BauGB)**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Versandung zu schützen.
- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen**  
Für die Entwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
- Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**  
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß "Merkmale Oberbaumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" für Straßen- und Verkehrsweesen zu berücksichtigen.
- Rodungsarbeiten**  
Erforderliche Eingriffe in Gehölzbestände - d.h. Fäll- und Rodungsarbeiten - sind nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zulässig (§ 9 Abs. 5 BNatSchG). Die Beseitigung von geringfügigen Gehölzwuchses zur Verwirklichung zulässiger Bauvorhaben sind zulässige Ausnahmen vom Rodungsverbot.
- Barrierefreies Bauen**  
Auf die DIN 18040 Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040 Teil 2 "Wohnungen" und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- Hinweise zur Denkmalpflege**  
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu lassen.
- Freifächengestaltung**  
Mit der Vorlage von Bauanträgen sind qualifizierte Freifächengestaltungspläne auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit der Darstellung und Erläuterung der gründerischen Maßnahmen (Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Mülltonnen, Wäschetrocknung, Kleinkinder-Spielfläche usw.) vorzulegen, welche Bestandteil der jeweiligen Baugenehmigung werden.  
In den Plänen ist auch der jeweilige Gehölzbestand vor Beginn der Bauarbeiten darzustellen.
- Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)**  
Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)**  
Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Es setzt die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie um und gilt für Neubauten und umfassende Sanierungen. Mit ihm wurden Energieeinsparverordnung (ENEV), Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verbunden. Diese Gesetze treten damit außer Kraft.  
Das GEG sieht eine Enkoppelungspflicht von 15 Prozent erneuerbarer Energien vor. Gebäude der öffentlichen Hand sind im KW-55-Standard zu errichten, Privatbauten im KW-70-Standard. Das entspricht in etwa den bisherigen Regelungen der ENEV. Diese Effizienzziele ebenso wie die Einsparziele bei Treibhausgasen können auch mit Gebäudeautomation auf der Basis künstlicher Intelligenz abgedeckt werden. Das sieht der § 103 GEG vor.
- Schichtwasser:**  
Gegen das in Hanglagen stellen- und teilweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Plangrundlage:**  
Dieser Bebauungsplanaufstellung liegt die digitale Flurkarten aus dem Jahr 2021 vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zugrunde.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2021 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 16.07.2021 zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2021 wurde mit dem Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach vom 04.06.2021, Nr. 6 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2021 erneut beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 29.08.2021 zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2021 wurde mit dem Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 29.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach vom 05.08.2021, Nr. 8 hingewiesen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2021 in seiner Sitzung am 17.09.2021 als Sitzung beschlossen.  
Geiselbach, den 20.09.2021  
.....  
(Martina Köhler, 1. Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.10.2021 im Mitteilungsblatt Nr. 10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Geiselbach, den 07.10.2021  
.....  
(Martina Köhler, 1. Bürgermeisterin)

**Architekturbüro für Hoch- und Städtebau**  
Petra Schaab  
Architektin & Stadtplanerin  
Kleinstraße 3 6320 Epprecht  
Telefon: 09322 1710820 Fax: 09322 1710821  
email: info@p.schaab.de

Gemeinde Geiselbach  
Landkreis Aschaffenburg

3. Änderung des Bebauungsplanes  
"Jägersacker bis zum Wolfsboden"

Maßstab 1:500	Ausfertigung Entwurf	G. P. ps	Ges.	Datum 13.05.2021	Geändert 28.07.2021
---------------	----------------------	----------	------	------------------	---------------------