



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO) Tektur vom 13.05.2021

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl: 0,4
GFZ Geschosflächenzahl: 1,2
Die max. zulässige Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten, soweit sich aus den festgesetzten Baugrenzen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o Offene Bauweise
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßen- und Wege-Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— private Grünfläche
● Pflanzenangebot für Ortsrandeinsparung:
Von Grundstückseigentümern anzulegende und zu unterhaltende Gehölzpflanzungen für die Randeinsparung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft. Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern.
● Pflanzempfehlung für die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern ohne verblieblichen Standort

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
— Firstrichtung: Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen 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 Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. (Eintragung als Leitfunktion)
— Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgartentflächen

7. Hinweise

— Bestehende Grundstücksgrenzen
— Flurstücksnummer
— Bestehende Wohngebäude
— vorgeschlagene Grundstücksteilung
— Höhenlinie über NN
— Bestehende Nebengebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Zulässig sind nur Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO)

Anfallendes Oberflächenwasser soll, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und der Baugrund dies zulässt, möglichst auf den Baugrundstücken zurückgehalten und ggf. als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

2.1 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. Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Stellplätzen u. Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudetypen / Gebäudegestaltung:
UI, UID: Höchstens (ggf.) talseitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss bzw. höchstens (ggf.) talseitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss u. ein ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.
Wandhöhe bis max. 7 m über talseitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 4 m.
Ohne Untergeschoss Wandhöhe talseitig max. 4,50 m.
Bei fehlender Hangneigung ohne talseitigem Untergeschoss II bzw. IID.

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Stellplatzgröße wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt. Garagen Stauraumtiefe im Regelfall 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrtmitte. 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 m² ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Garagen bei gegenseitigem Grenzbaubau sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszuführen. Gemeinsame Giebel zur Erschließungsstraße nur bei beidseitig gleichzeitiger Errichtung. Die Dächer der Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind als Sattel-, Pull- oder begrünte Flachdächer auszuführen. Die Dachneigung bei Pulldächern darf 10° - 20° betragen, bei Satteldächern 20° - 50°. Die Vorgartentiefe entlang der Straße darf einschließlich der Zufahrt für die Garage max. zu 50 % als Stellplatzfläche genutzt werden. Die Restfläche ist als Grünfläche anzulegen. Stellplätze, die mit Rasengittersteinen oder ähnlichem eingegrenzt sind, werden auf die Grünfläche angerechnet. Sind keine Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und Stellplätze auf dem Grundstück zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig, wenn sie der Gebietnutzung nicht widersprechen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innere Durchgrünung
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 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkröniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
Nadelholzanteil allgemein höchstens 20 %. Laubbäume sind zu bevorzugen.
Die DIN 18916 - Landschaftsbau / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

4.2 Pflanzenarten / Pflanzenauswahl

BAÜME: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Kastanie / Eberesche / Erle.
STRÄUCHER: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom-, Him- oder Stachelbeere.
Brom-, Him- oder Stachelbeere.

KLETTNERPFLANZEN: Efeu, selbstklimmend (Hedera helix) / Geißblatt (Lonicera caprifolium) / Wilder Wein (Parthenocissus quin.) / Wilder Wein, selbstklimmend (Parthenocissus tricus.
"Veitchii" / Glyzinie (Wisteria sinensis) / Waldrebe (Clematis spec.) / Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) / Kletterrosen.

4.3 Baufeldräumung und Zeitraum der Baufeldräumung

Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzweidung sind Baukontrollen - v.a. Kontrollen von Baumhöhlen - von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen, um eine eventuelle Störung von europarechtlich, besonders und streng geschützte Tierarten (§7 Abs. 2 Nr. 13 f. BNatSchG, § 44 und § 45 BNatSchG) (z.B. baumbewohnende-britende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen.
Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baufeldräumung mitzuteilen! Innerhalb der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) hat die Baufeldräumung nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Aschaffenburg, zu erfolgen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil) ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze und Garagenzufahrten) sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasenziegel) herzustellen.

5.2 Rückhaltung des Oberflächenwasser

5.3 Errichtung von Regenwasserzisternen
Den Bauantragstellern / Bauherren wird empfohlen, auf ihren Grundstücken Regenwasserzisternen zu errichten.

C. ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS BAYERISCHER BAUORDNUNG (BayBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Artikel 81 BayBO)

1.1 Dachgestaltung:
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach
Dachneigung: 30° - 50°
max. 6,25 m über dem Dachgeschoß (OK FFB bis OK Dachhaut)
Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe sind zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 40° beträgt.
Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig bis 1/3 der Haupthaus-Traufhöhe, Abstand von der Giebel-Außenwand mind. 1,50 m.
Schleppgauben ab 45° zulässig.
Stehende Gauben ab 40° zulässig.
Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° zulässig.
Sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen und die gleiche Dachneigung aufweisen.
Der First des Querriegels muß innerhalb des Hauptfirstes liegen.
Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,00 m zulässig.
Es sind pro Gebäude nur 6 Dachflächenfenster zulässig.
Sind gleichzeitig Dachaufbauten vorgesehen, so sind nur 4 Dachflächenfenster zulässig.
Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Dachplatten und Naturschiefer in matter Farbe zulässig.
Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.
nach Art. 48 BayBO
Dachausbau:

1.2 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen:
Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vortretend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig, Aufständerungen auf dem Dach, die über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der Fassaden
(Artikel 11 BayBO)

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in schwarzer oder greller Farbe bzw. glänzenden Materialien angestrichen, verputzt oder verkleidet werden.
Als Verkleidungen bzw. Verblendungen sind glasierte Fliesen, glänzende Metalle, Kunststoffe und sonstige Materialien sowie Asbestzementplatten mit Strukturimitationen unzulässig.
Bei Grenzbebauung müssen die Gestaltung der Dachabschlüsse, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein (z.B. Höhe, Material der Attika, Dachneigung und Material der Dachdeckung); außerdem muss eine Abstimmung bei der Farbgebung erfolgen.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Artikel 7 BayBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- und Ziergarten anzulegen.
Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.
Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten/ Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze zulässig.
Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.
Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.
Einrichtung von Stützmauern:
Bei der notwendigen Einrichtung von Stützmauern ist auf eine dorfgerechte Gestaltung zu achten.
Stützmauern aus Naturstein sind zu bevorzugen.

4. 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, Holzlatenzäun, Hecken usw.) aufweisen. Die Verwendung von Sichtbänken oder Sichtbetonfertigteilen ist unzulässig.
Die Vorgärten sind mit niedriger Bepflanzung (Rasen, Bodendecker, niedere Sträucher) zu bepflanzen; sie sollen durch einzelne Büsche oder Buschgruppen und eventuell einen großkrönigen Baum gegliedert werden.

6. Nivellierte Geländeschritte
Dem Bauantrag sind nivellierte Geländeschritte beizufügen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Abstandsregelungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.

D. HINWEISE

1. 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

3. Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen
Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß "Merkmale über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" für Straßen- und Verkehrsweesen zu berücksichtigen.

4. Ausführung der Eingrünungsmaßnahmen:
Die Eingrünungsmaßnahmen hat auf den Flächen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Flächen bzw. Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

5. 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 Gehölzbeständen zur Verwirklichung zulässiger Bauvorhaben sind zulässige Ausnahmen vom Rodungsverbot.

6. 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.

7. Hinweise zur Denkmalpflege
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendatierungen 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.

8. Freiflächengestaltung
Mit der Vorlage von Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit der Darstellung und Erläuterung der gründerischen Maßnahmen (Baumstandorte, Pflanz- und Rasenflechte, 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.

9. 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.

10. 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 Energieeffizienzrichtlinie (EnEV), Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verbunden. Diese Gesetze traten damit außer Kraft.
Das GEG sieht eine Einkopplungspflicht von 15 Prozent erneuerbarer Energien vor. Gebäude der öffentlichen Hand sind im KW-55-Standard zu errichten, Privathäusern 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.

11. Schichtwasser:
Gegen das in Hanglagen stellen- und teilweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

12. Plangrundlage:
Dieser Bebauungsplanfeststellung liegt die digitale Flurkarten aus dem Jahr 2021 vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zugrunde.

BAUGESETZBUCH (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinfachung des Energieeinsparungsrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.

BAYERISCHE BAUVERORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.04.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.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 mit Schreiben vom xx.xx.2021 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum xx.xx.2021 zu

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2021 wurde mit dem Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach vom xx.xx.2021, Nr. x hingewiesen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2021 in seiner Sitzung am xx.xx.2021 als Satzung beschlossen.

Geiselbach, den

.....
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.2021 im Mitteilungsblatt Nr. x gemäß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den

.....
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaub
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstrasse 3, 63820 Erlenfeld
Telefon: 06022 / 71089-30 Fax: 06022 / 71089-21
email: info@petra-schaub.de

Gemeinde Landkreis Geiselbach Aschaffenburg
3. Änderung des Bebauungsplanes "Jägersacker bis zum Wolfsboden"

Maßstab 1:500	Ausfertigung Entwurf	Gez. ps	Ges.	Datum 13.05.2021	Geändert	
---------------	----------------------	---------	------	------------------	----------	--