

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - PLANZEICHEN nach PlanzV 90 - Sonstige Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

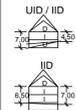
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Obergrenze nach § 17 BauNVO
 für WA - Gebiet: Grundflächenzahl = 0,4 Geschößflächenzahl = 1,2
 für MI - Gebiet: Grundflächenzahl = 0,6 Geschößflächenzahl = 1,2

Zahl der Vollgeschosse:
 Höchstens (ggf.) talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschosß und ein ausgebautes Dachgeschosß als Vollgeschosß.
 Wandhöhe bis max. 7,00 m über talseitigem Gelände.
 Wandhöhe bergseitig max. 4,00 m.
 Ohne Untergeschoß Wandhöhe talseitig max. 4,50 m.
 Bei fehlender Hangneigung ohne talseitigem Untergeschoß IID.

Höchstens 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschosß als Vollgeschosß.
 Wandhöhe bis max. 7,00 m über talseitigem Gelände (insbesondere bei MI und kl. DH).
 Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m.
 Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Quergiebel und Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohntraufauflänge nicht überschreitet außer Betracht.



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche als verkehrsbenutzte Mischfläche
- Privater Weg
- Landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Freizuhaltenes Sichtfeld an der Einmündung in die St 2306: 10/70 m nach Süden und 10/110 m nach Norden. Innerhalb des Sichtfeldes dürfen Einfriedungen und Bewuchs sowie dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.
- Begrenzungslinie der von Bauung freizuhaltenen Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG. Bauliche Anlagen müssen zum befestigten Fahrbahnrand der St 2306 20 m Abstand einhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Anliegerweg)

VERSORGUNGSANLAGEN

- OBERDÜRSCH / UNTERDÜRSCH
- Hauptver- und -entsorgungsleitungen: z.B. EK = Elektrokabel / A = Abwasser / W = Trinkwasser
- Fläche für Standort einer Umspannstation
- 20 kV-DWU-Kabel mit beidseitigem 1,00 m-Schutzstreifen
- Zuleitung vom Hochbehälter zum Ortsnetz DN 200 GG
- Mit Dienstbarkeit zu belastende Fläche für: >20 kV Leitung der DWU
- Zuleitung vom Hochbehälter zum Ortsnetz DN 200 GG des Zweckverbandes der Fernwasserversorgung Spessartgruppe Alzenau-Hörstein

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage mit Spielgeräten
- Private Grünfläche zur Randeingrünung
- Private Grünfläche als Gartenfläche
- Landwirtschaftsfläche
- Pflanzgebot für einen mittelkrönigen Laubbaum innerhalb der verkehrsberuhigten Fläche und der öffentlichen Grünflächen im Einmündungsbereich zur St 2306.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Breite in m
- 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)
- Zwingende Grenzbebauung bei Grundstücksteilung (Fl.Nm.: 444/31, 444/78, 444/79)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachformen / Dachgauben / Dachgestaltung:**
 Dachform: Satteldach 30°-50°. Krüppelwalmdach bis max. 1/3 der Dachhöhe sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig.
 Innerhalb dieses Bereiches sind außerdem Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-20°, das Walmdach mit einer Dachneigung von 15° - 45°, sowie begrünte Flachdächer zulässig. Dachhöhe max. 6,25 m über dem Dachgeschoss (OK FFB bis OK Dachhaut).
 Dachgauben sind zulässig bis 1/3 der Haupthaus-Traufauflänge, Abstand von der Giebel-Außenwand mindestens 1,50 m.
 Schleppgauben ab 45° zulässig.
 Stehende Gauben ab 40° zulässig.
 Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze**
 Pro Wohneinheit sind zwei Garagen, Carports oder Stellplätze, für Wohnungen bis 50 m² ist ein Stellplatz erforderlich.
 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 Dachformen der Garagen und Stellplätze:
 Es sind Flachdächer, Pultdächer (Dachneigung 10-20°) oder Satteldächer (Dachneigung 20-50°) zulässig. Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sind nicht anzuwenden.
 Garagen Stauraumtiefe im Regelfall 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfahrt-Mitte. Bei beengten Verhältnissen ist eine Reduzierung der Zu- und Abfahrt auf 3 m zulässig.
- Nebenanlagen**
 Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.
 Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,25 m zulässig. Auf eine dorf-gerechte Gestaltung soll geachtet werden.
- Einwirkende Immissionen auf das Baugebiet**
 Auf die von der Staatsstraße 2306 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße derzeit und auch künftig nicht geltend gemacht werden.

GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächenbehandlung, Kfz-Stellplätzen etc. beizufügen.
- "Hausbaum": je 200 m² Grundstücksgröße ist mind. 1 großkröniger Laubbaum mit Stammumfang von ca. 18 - 20 cm zu pflanzen.
- An den Baugebietsrändern, d. h. am Übergang zur offenen Landschaft, sind die Baugrundstückflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.
- Gehölzverwendung:**
 Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Vorschlagsliste unter Punkt 6).
 Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 1 St. pro m².
 DIN 18 916 - Landschaftsbau / Pflanzen und Pflanzarbeiten - Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.
 Nadelholzanteil höchstens 20 %. Laubgehölze sind zu bevorzugen.
- Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:**
 Bäume: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldblume / Wildapfel oder -birne / Eberesche / Kastanie
 Sträucher: Hasel / Hartrieegel / Liguster / Holunder / Salweide / Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brombeere
- Alleartige Baumpflanzungen** innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art und in der Größe (Stammumfang 18 - 20 cm) auszuführen.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohn- / Nebengebäude mit Bestandsschutz
- Vorgeschlagene Baukörper. Die Abmessungen der Baukörper sind als Vorschlag dargestellt.
- Höhenlinie über NN
- Eventuelle Böschung
- Umgrenzung von Flächen der ehemaligen Mülldeponie (Fl.Nm. 415 und 433).
- Vorgeschlagener Standort für Garagen

- Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne des Vermessungsausschusses vom September 2010 und teils von der Flurbereinigungsdirektion Würzburg zugrunde.
- Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18055, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:

Allgemeines Wohngebiet	tags	55 dB(A)
	nachts	45 bzw. 40 dB(A)
Mischgebiet und Dorfgebiet	tags	60 dB(A)
	nachts	50 bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

- Schichtwasser:**
 Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Hangdruck- und Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- Bis in ca. 80 m Entfernung zur südöstlichen Gebietscke sind Ton-Abbauflächen (Flächennutzungsplan) vorgesehen. Der betreffende Gewinnungsbetrieb (z. Z. A. Zeller GmbH) kann vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Wohnbauflächen führen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt. Sie hatten Gelegenheit, sich bis zum zum Planentwurf zu äußern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2015 wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 4. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.11.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geiselbach, den

(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Anzeige-/Genehmigungsvermerk gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den

(Siege)

(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

hubert wilz beratung
 planungsbüro bauleitung
 tiefbau - städtebau - hochbau dokumentation

hauptstraße 456 63773 goldbach telefon 06021/45486-0 telefax 06021/45486-11

GEMEINDE GEISELBACH		Landkreis Aschaffenburg			
Maßstab	Ausfertigung	Gez.	Ges.		
1:1.000	Entwurf	ps		11.11.2015	

Bebauungsplan - 4. Änderung
 'Zwischen Ziegelberg- und Waldstrasse'