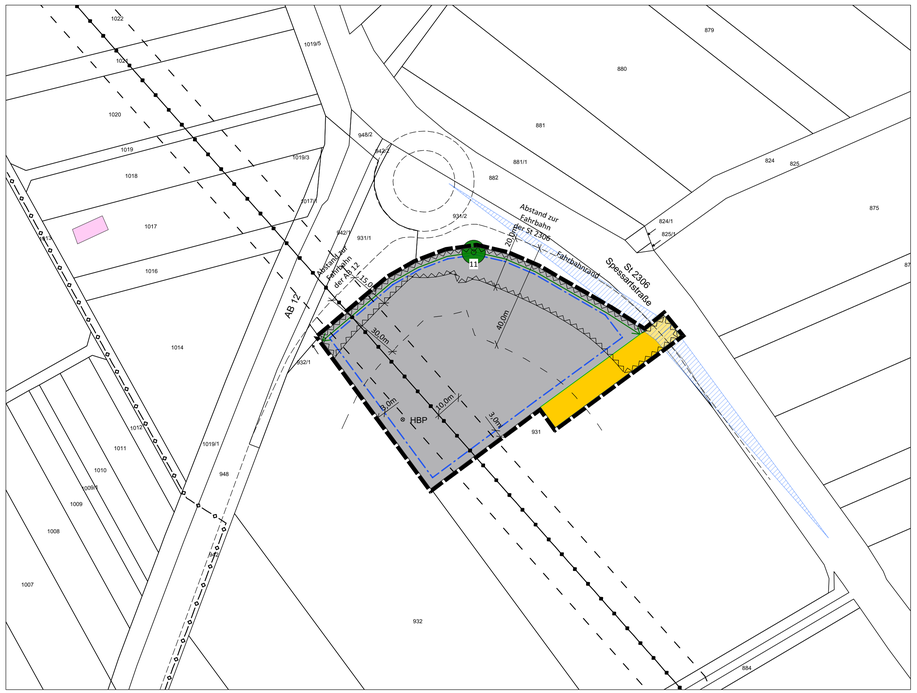
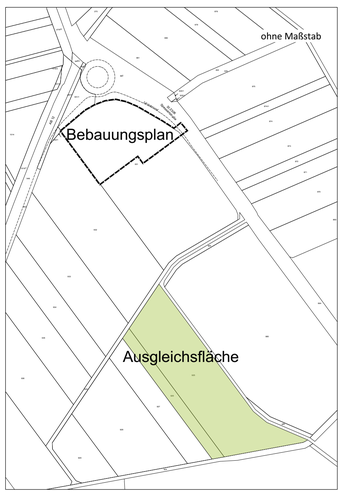
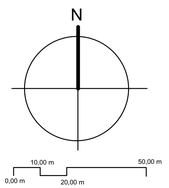
Planzeichnung



Beiplan Naturschutzrechtlicher Ausgleich





Plantext

Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

Flurstücksgrenzen, Bestand

250/1 Flurstücksnummern

Gebäude, Bestand

3a Hausnummern

Spessartstraße Relevante Bezeichnungen

13,6m Bemaßungen

Unterteilungen der Verkehrsflächen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen.
Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebswohnungen werden begrenzt auf 1 Wohnung mit max. 150 qm pro Grundstück.
Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO ff und § 9 (3) BauGB)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.
Die Geschossflächenzahl beträgt 1,6.

HBP Höhenbezugspunkt

Die Oberfläche des Erdgeschoßfertigfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) liegen.
Die maximale Wandhöhe beträgt talseitig bis 9,0 m und bergseitig bis 8,0 m. Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch bedingte Teile von Produktionsanlagen und Aufzuganlagen ist zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Baugrenze

(Die Hinweise zu Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße St 2306 und der Kreisstraße AB 12 (siehe Teil D) sind zu beachten.)

Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

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

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

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

Gehölz- und Vegetationsbestände außerhalb von Baubereichen (insbesondere von Straßen begleitenden Obstbäumen, Gras- und Krautfluren des Straßenbegleitgrüns) sind - insbesondere während der Bauzeit - zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar gestattet. Bauarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 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.

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).

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

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

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 i.V. m. (1a) BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist insgesamt mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

11 Anpflanzung von Laubbäumen mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl.

Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Beispiele passender Arten sind in der folgenden Liste aufgeführt:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Qercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
oder	geeignete Obstsorten

Teil C: Örtliche Bauvorschriften (Art 81 BayBO)

Gestaltung der Gebäude
Die Dächer der Gebäude sind zulässig mit einer Neigung von 0° bis 35°.
Metallgedeckte Dächer, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen sind unzulässig. Sofern die Dachflächen nicht begrünt werden, sind sie in der Farbpalette grau/anthrazit auszuführen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, solarthermischen oder sonstigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie als Hecken oder als grundstücksseitig bepflanzte Zäune bis 2,0 m Höhe ausgeführt werden.

Abschirmung von Reststoffbehältern und offenen Lagerflächen
Abstellflächen der Reststoffbehälter, offene Lagerflächen u.Ä. sind durch Eingrünung oder andere Ummantelungen zu kaschieren.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie am Ort der Leistung errichtet werden und keine Bestandteile aufweisen, die die Verkehrsteilnehmer auf der St 2307 und der AB 12 blenden oder die amtliche Beschilderung beeinträchtigen können. Insbesondere sind Werbeanlagen unzulässig, die mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht kombiniert sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten mit und ohne Fahnen, Pylonen oder Stelen dürfen max. 10,0 m aufragen.

Stellplätze
Stellplatzflächen sind einzugrünen. Pro 8 PKW-Stellplätze ist In die Begrünung 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² zu integrieren.

Teil D: Hinweise

Belange der übergeordneten Straßen

Bauverbotszone gem. Art. 23 Bay StrWG

Im Abstand von 20 m zur St 2306 bzw. von 15 m zur K AB 12 dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Innerhalb der so beschriebenen Bauverbotszone dürfen Anlagen errichtet und Pflanzen gesetzt werden, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindern. Weiterhin ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen, um Blendwirkungen auf den überörtlichen Verkehr zu vermeiden.

Baubeschränkungszone gem. Art. 23 Bay StrWG

In einer Entfernung bis zu 40 m zur St 2306 bzw. von 30 m zur K AB 12 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Sichtflächen nach RAS K 1

Innerhalb der Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe vom 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Einzelbäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Stromtrasse - bestehende Freileitung und Verlegung

bestehende Freileitung mit Schutzstreifen

Zwischen den Leiterseilen der Freileitung und einer baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen usw.) sind gemäß DIN VDE 0210 Mindestabstände einzuhalten.

künftige Trasse der Energieversorgung (20 kV, unterirdisch, Bauzeit: 2020)

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.

Vorranggebiet Bodenschätze

Östlich/Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Vorrangfläche für den Abbau von Spezialton. Bei widrigen Witterungsverhältnissen können temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) aus betrieblichen Tätigkeiten dort nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich - siehe Beiplan

Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe

Die im Beiplan gekennzeichnetet Fläche ist für die Renaturierung des angrenzenden Schneppenbachs zu verwenden. Insbesondere soll der Bachlauf eine naturnahe Umgestaltung erfahren und eine bauwerkslose Rückhaltung von Niederschlagswasser erlauben. Weitere Bodenmodellierungen sollen vorgenommen werden mit dem Ziel, Feuchtbiotope für Amphibien zu schaffen. Schließlich ist die Fläche durch Einsaat und Bepflanzung mit standortangepassten Stauden und Gehölzen zu bestücken.

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 2132-1-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 18.11.2019, überlassen seitens der Gemeinde Geiselbach, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Verfahrensübersicht
Der Bebauungsplan "Am Omersbacher Weg" wird im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 18.10.2019
Öff. Bekanntmachung	am 07.11.2019
Beschluß zur öffentliche Auslegung	am 18.12.2019
Öff. Bekanntmachung	am 02.01.2020
Öff. Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 13.01.2020 bis 14.02.2020
TöB-Beteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 03.01.2020 bis 11.02.2020
Beschluß zur öffentliche Auslegung	am 24.04.2020
Öff. Bekanntmachung	am
Öff. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
TöB-Beteiligung (§ 4 (2) BauGB)	vom bis
Abwägungsbeschluss	am
Satzungsbeschluß	am

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

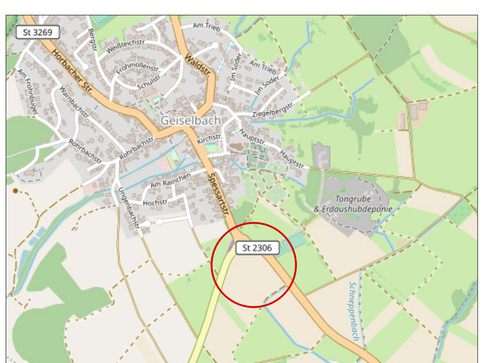
..... Bürgermeisterin .....
Frau Marianne Krohnen

.....Siegel.....

Satzung

Öff. Bekanntmachung	am
Inkraftgetreten	am

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE GEISELBACH
Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg"

Entwurf

M 1:1.000

ENTWURF + PLANFERTIGUNG

vom	08. April 2020
Planer/in	Marita Striewe
Zeichner/in	Marita Striewe

BÜRO FÜR STADTPLANUNG + KOMMUNALBERATUNG
Freie Stadtplanerin AKBW/SRL/StPlaLiBay
Dipl.-Ing. Bauass. Marita Striewe
Henntteichstr. 13, 63743 Aschaffenburg
Ruf 06021 4584413, Fax 06021 4584414