

LAND HESSEN"

Gebietsteil "BODEMICH"

Gebietsteil "WEISSTEICH - FROHMOLLE"

Gebietsteil "AM STEINBRUCH"

Gebietsteil "AN DER WARBACH"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
Schallschutzbereich Orientierungswert nach DIN 18 005 / 1987:
tags = 55 dB(A) / nachts = 45-40 dB(A)

Hinweis: Bei einigen Grundstücken sind derzeit inwischen Nutzungen vorhanden (z.B. Kellerei / Tankstelle / Teil-Finderrichtung / Teil-Schallschaltung), die schon seit vielen Jahren bestehen (siehe Bebauungsplan - Ursprungsunterlagen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Höchstmass nach § 17 BauNVO:
Grundflächenzahl bei 1 Vollgeschoss: 0,4 / bei 2 Vollgeschossen = 0,4
Geschäftshöhenzahl bei 1 Vollgeschoss: 0,5 / bei 2 Vollgeschossen = 0,8

Gebäudetypen / Gebäudegestaltung:

UI: Höchstens ggf. taleiliges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss
Wandhöhe bis max. 7,00 m über taleiligem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 4,00 m.
Ohne Untergeschoss Wandhöhe taleilig max. 4,50 m.
Bei fehlender Hangneigung ohne taleiligem Untergeschoss II.
II: Höchstens zwei Vollgeschosse, Wandhöhe bis max. 7 m über taleiligem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m.
UII: Höchstens drei Vollgeschosse taleilig, Wandhöhe taleilig bis max. 8,50 m über dem Gelände.
Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Quergebäude oder Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohnraumauflänge nicht überschreitet außer Betracht.

Dachformen / Dachgauben / Dachgestaltung:

Dachform: Satteldach 30°-50° oder Krüppelwalmdach ab einer Dachneigung von 40° bis max. 1/3 der Dachhöhe zulässig.
Dachhöhe max. 6,25 m über dem Dachgeschoss (OK FFK bis OK Dachhaut).
Dachgauben sind zulässig bis 1/3 der Haupthaus-Traufhöhe, Abstand von der Gebäußeckenwand mind. 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 Einfahrtmitte. Bei beengten Verhältnissen ist eine Reduzierung der Zu- und Abfahrt auf 3 m zulässig.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßen- und Wegeverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie mit alleseitiger Baumbepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem Grünordnungsplan (entfällt hier)
Sichtflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85 / Ziffer 5.2.2.5, d.h. mindestens 3/70 m ab Fahrbahnrand bei 50 km/h.
Innerhalb derselben sind keine sich behindernden Anlagen über 0,80 m zulässig (auch keine Einfließungen und kein Bewuchs).

VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Umspannung
Hauptver- und -entsorgungsleitungen:
E = Elektro / A = Abwasser / W = Wasser / G = Gas / EK = Elektrokabel
Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind vorhanden!
20 kV-Kabel E.ON mit beidseitigem 1,00 m - Schutzstreifen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Spielplatz (entfällt hier, weil außerhalb liegend)
Anpflanzen von Bäumen und Strüchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung als Leitfunktion)
Erhaltenswerter Laubbau

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

GA Vorgeschlagener Garagenstandort
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Firstrichtung: Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingezeichneten Hauptfirstrichtungen zu errichten. Abweichungen bis 10° sind zulässig. Weitergehende Abweichungen innerhalb des Baufestens können zugelassen werden, wenn durch den Einbau von solaren oder verwandten Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll ist. (Eintragung als Leitfunktion)
Fläche für den Gemeinbedarf
Zulässig sind:
- Schule
- Kindergarten
Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgartenflächen
Von Bebauung freizuhaltende Staatsstraßenverkehrsfläche, d.h. ab befestigter Fahrbahnrand 20,00 m, und Walschutzabstandsfläche

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Geplante Einfließungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,25 m zulässig. Auf eine dort-gerechte Gestaltung soll geachtet werden.
- Untergeordnete 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.
- Wohngebäude, die im 25 - 50 m Abstand zum Waldrand errichtet werden, sollen zur Verminderung der Rauchgasgeschwindigkeit entsprechend große Kammerquerschnitte haben. Die Kammerhöhen sind mit Prallblechen zu versehen.
- Bei den Wohngebäuden, die entlang der beiden Staatsstraßen stehen, sind im Zuge von evtl. Um- oder Neubau-Maßnahmen aus Schallschutzgründen die Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Auch sind Schallschutzfenster einzubauen (Nachweis im Rahmen des Bauantrages).

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Bestehende Wohngebäude
vorgeschlagene Grundstücksteilung
Höhenlinie über NN

- Freiflächengestaltung / Pflanzgebot**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzuwendende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB).
- Sonstige Festlegungen**
Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlliste)
Alteartige Baumfällungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Rotföhre / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3x- pflanz / Stammumfang 18-20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind zu beachten.
- Pflanzmenge bzw. Pflanzdichte**
Pro 200 m² Grundstücksgröße mindestens 1 großgroßer Laubbau mit Stammumfang ca. 18-20 cm.
Nadelholzanteil allgemein höchstens 20 %.
Die DIN 18916 - Landschaftsbau / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.
- Pflanzarten / Pflanzauswahl**
BÄUME: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbär / Rot- oder Hainbuche / Vogeleiche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Faldöhre / Wappel- oder -ahne.
STRÄUCHER: Hasel / Hartleule / Liguster / Holunder / Salweide / Weil-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenrosche / Faulbaum / Hunds- oder Klehdorn / wölliger Schneeball.

Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 05.12.1989, Rechtskraft 13.09.1990
1. Änderung, Erweiterung Fl.Nr. 1658, nicht rechtskräftig geworden
2. Änderung vom 11.03.1994 / 26.07.1995, Erweiterung Fl. Nr. 5344, Rechtskraft 07.12.1995
3. Änderung vom 26.11.2010, Änderung Dachformen, Rechtskraft 03.02.2011
4. Änderung vom 17.02.2016, Änderung Maß der baulichen Nutzung, Rechtskraft 06.05.2016
5. Änderung vom 16.08.2018, Änderung Weg Schulgebäude, Rechtskraft 06.12.2018

Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaub
Architektin & Stadtplanerin
Kilbingerstr. 1, 69203 Eberbach
Telefon: 06202 / 7108-20 Fax: 06202 / 7108-21
email: info@petra-schaub.de

Gemeinde Geiselbach
Landkreis Aschaffenburg
Bebauungsplan: "Weissteich - Frohmolle - Bodemich - An der Warbach - Am Steinbruch 1" in der Fassung der 5. Änderung (nichtamtliche Fassung)

Maßstab 1:1.000	Ausfertigung Entwurf	Ges. ps	Ges.	Datum 12.02.2019	Geländert
-----------------	----------------------	---------	------	------------------	-----------