

nördlich der Birkenhainer Str.

LAND
HESSEN"

Gebietsteil
"BODEMICH"

Gebietsteil
"AM STEINBRUCH"

Gebietsteil
"WEISSTEICH - FROHMOLLE"

Gebietsteil
"AN DER WARNBACH"

ANSCHLUSS BAUGEBIET
"ZWISCHEN ZIEGELBERG UND WALDSTRASS"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18 005 / 1987:
tags = 55 dBA / nachts = 45-40 dBA

Hinweis:

Bei einigen Grundstücken sind derzeit inwohnen Nutzungen vorhanden (z.B. Kellerei / Tankstelle / Teil - Rinderhaltung / Teil - Schafhaltung), die schon seit vielen Jahren bestehen (siehe Bebauungsplan - Ursprungsgenehmigung!)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Höchstmass nach § 17 BauNVO:

Grundflächenzahl bei 1 Vollgeschoss: 0,4 / bei 2 Vollgeschossen = 0,4
Geschoßflächenzahl bei 1 Vollgeschoss: 0,5 / bei 2 Vollgeschossen = 0,8

Gebäudetypen / Gebäudegestaltung:

Höchstens ggf. teilseitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss
Wandhöhe bis max. 7,00 m über teilseitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 4,00 m.
Ohne Untergeschoss Wandhöhe taleitig max. 4,50 m.
Bei fehlender Hangneigung ohne teilseitigem Untergeschoss II.

II: Höchstens zwei Vollgeschosse. Wandhöhe bis max. 7 m über teilseitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m.

III: Höchstens drei Vollgeschosse taleitig. Wandhöhe taleitig bis max. 8,50 m über dem Gelände.
Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Quergiebel oder Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohntraufauflänge nicht überschreitet außer Betracht.

Dachformen / Dachgauben / Dachgestaltung:

Dachform: Seitendach 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 FFB bis OK Dachhaut).

Dachgauben sind zulässig bis 1/3 der Haupthaus-Traufauflänge, Abstand von der Giebel-Außenwand mind. 1,50 m.
Schleppgauben ab 45° zulässig.
Stehende Gauben ab 40° zulässig.
Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° zulässig.

Gassen, 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 Hauptfunktionsrichtung 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.

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise

Nur Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßen- und Wege-Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegleitgrün mit alleseitiger Baumbepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem Grünordnungsplan (entfällt hier).

Schulflächen 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 Einfriedungen und kein Bewuchs).

VERSORGSANLAGEN

Fläche für Umspannstation

Hauptver- und Versorgungsleitungen:

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 belastenden Flächen.

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Spielplatz (entfällt hier, weil außerhalb liegend)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung als Leitfunktion)

Erhaltenswerter Laubbaum

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

Vorgeschlagener Garagenstandort

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Fristrichtung: Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragenen Hauptfristrichtungen zu errichten. Abweichungen bis 10° sind zulässig. Weitergehende Abweichungen innerhalb des Baufeststellers können zugelassen werden, wenn durch den Einbau von solaren oder verwandten Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Fristrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist (Eintragung als Leitfunktion)

Fläche für den Gemeinbedarf: Schule, Kindergarten

Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgartentflächen

Von Bebauung freizuhaltende Staatsstraßenschutzfläche, d.h. ab befestigter Fahrbahnrand 20,00 m, und Waldschutzabstandsfläche

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Geplante Einfriedungen 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 Rauchgeschwindigkeit entsprechend große Kaminschnitte haben. Die Kaminköpfe sind mit Pfaltblechen 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 lärmbegünstigten Seite anzuziehen. Auch sind Schallschutzfenster einzubauen (Nachweis im Rahmen des Baunutzungs).

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinie über NN

GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

1. Freiflächengestaltung / Pflanzgebot

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gründerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB).

2. Sonstige Festlegungen

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlhilfe).
Alleseitige Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Rotleiche / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3x verpflanz / Stammumfang 18-20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind zu beachten.

3. Pflanzmenge bzw. Pflanzdichte

Pro 200 m² Grundstücksgröße mindestens 1 großkröniger Laubbaum 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.

4. Pflanzarten / Pflanzauswahl

BAUWE: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne.

STRÄUCHER: Hasel / Hartleib / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Hackenkiefer / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wogiger Schneeball.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Mitteilungsbild der Gemeinde Geiselbach am 04.10.2018, Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 16.11.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2018 die 5. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2018 als Sitzung beschlossen.

Geiselbach, den 26.11.2018

(Marianne Krohn, 1. Bürgermeisterin)

Ausfertigung:
Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.08.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.11.2018 identisch ist.

Geiselbach, den 26.11.2018

(Marianne Krohn, 1. Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den

(Marianne Krohn, 1. Bürgermeisterin)

Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Architekten & Stadtplaner
Petra Schaub
Klosterweg 1, 96053 Oberhof
Telefon: 0922 / 71098-20 Fax: 0922 / 71098-21
email: info@petra-schaub.de

Gemeinde Geiselbach
Landkreis Aschaffenburg
4. und 5. Änderung des Bebauungsplans
"Weissteich - Frohmolle - Bodemich - An der Warnbach - Am Steinbruch 1"

Maßstab 1:1.000
Ausfertigung Entwurf
Gz. ps
Ges.
Datum 12.02.2019
Geändert