



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005/1987:
tags = 55 dBA / nachts = 45-40 dBA

Mdb (nutzungs-) beschränktes Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 / siehe Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen!
Betriebe im Sinne des § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Hinweis:
Außer den beiden (kleinen) Teilgebieten am Ortsrand des Geltungsbereiches ist alles andere ein WA-Gebiet.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Obergrenze nach § 17 BauNVO
für WA- und MD - Gebiet:
Grundflächenzahl = 0,4 Geschosflächenzahl = 0,8

Zahl der Vollgeschosse:
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.
Wandhöhe max. 7,00 m über dem Gelände.
Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Querriegel oder Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohnhausaufträge nicht überschreitet außer Betracht.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

o Öffentliche Straßenverkehrsfläche
o Unbefestigter Weg mit "Schotter-Rasen"
o Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
o Straßenbegleitgrün mit alleartiger Baum-Bepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem Grünordnungsplan
o Mindest-Anfahrtsflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85 / Ziffer 5.2.2.5, d.h. 3/30m bei 30 km/h bzw. 3/70 bei 50km/h ab befestigtem Fahrbahnrand. Innerhalb derselben sind keine sich behindernden Anlagen über 0,80 m zulässig (auch keine Einfriedungen und kein Bewuchs).

VERSORGUNGSANLAGEN

o Fläche für Umspannstation
Hauptver- und -entsorgungsleitungen:
E = Elektro / A = Abwasser / W = Wasser / G = Gas / EK = Elektrokabel
Die meisten Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden!
20 kV-e.on-Kabel mit beidseitigem 1,00 m - Schutzstreifen.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ausübungsbereiche e.on).

GRÜNFLÄCHEN

o Private Grünfläche mit dichter Bepflanzung
o Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot bzw. als Pflanzempfehlung (Eintragung als Leitfunktion!)

SONSTIGE PLANZEICHEN

o Vorgeschlagerener Standort für das Wohngebäude
o Vorgeschlagerener Standort für Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen / Dachgauben / Dachgestaltung:
Dachform: Satteldach 30°-50° oder Krüppelwalmdach ab einer Dachneigung von 40° bis max. 1/3 der Dachhöhe 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 Hauptphausa-Traufhöhe, Abstand von der Giebel-Außenwand mind. 1,50 m.

2. Schleppegauben ab 45° zulässig.
Stehende Gauben ab 40° zulässig.
Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze
Pro Wohneinheit sind zwei Garagen, Carports oder Stellplätze, für Wohnungen bis 50 m 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,25 m zulässig. Auf eine dorfgerechte Gestaltung soll geachtet werden.

2. Bei der notwendigen Einrichtung von Stützmauern ist auf eine dorfgerechte Gestaltung zu achten. Stützmauern aus Naturstein sind zu bevorzugen.

3. Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Grünflächen zulässig.

4. Innerhalb des MD-b-Gebietes ist die Kleinviehhaltung auf 0,5 GV und die Großviehhaltung auf 1GV zu beschränken (1 Großvieheinheit -GV- entspricht 500 kg Tierleibendgewicht).

5. Schicht-, Grund- und Oberflächenwasser
Aufgrund der örtlichen Lage ist mit anfallendem Schichtwasser, abfließendem Oberflächenwasser und hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei den einzelnen Bauvorhaben sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

HINWEISE

o Bestehende Grundstücksgrenze
1025 Flurstücksnummer
o Bestehende Wohn- und Nebengebäude
o Überschwemmungsgrenze (Nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)
Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Talauen können Nutzungen - nach seltenen Starkregenereignissen - durch über die Ufer tretende Bäche bzw. zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Talern beeinträchtigt werden.

GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

- Freiflächengestaltung / Pflanzgebot**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB).
 - Die Fläche der Baugrundstücke an den Rändern der Baugebiete sind überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen.
 - Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:
Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Mülltonnen, Wäschetrocknung, Kleinkinder-Spielfläche usw.
- Sonstige Festlegungen**
 - Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlliste)
 - Alleartige Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Roteiche / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3x verpflanzt / Stammumfang 18-20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind zu beachten.
- Pflanzmenge bzw. Pflanzdichte**
 - Pro 200 m² Grundstücksgröße mindestens 1 großgrüner Laubbaum mit Stammumfang ca. 18-20 cm.
 - Nadelholzanteil allgemein höchstens 20 %. Laubbölder sind zu bevorzugen.
 - Die DIN 18916 - Landschaftsbau / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.
- Pflanzarten / Pflanzauswahl**
 - BAÜME: Obstbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Steleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne.
 - STRÄUCHER: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.02.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.03.2016 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 15.04.2016 zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2016 wurde mit dem Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2016 bis 15.04.2016 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach vom 03.03.2016, Nr. 3 hingewiesen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2016 in seiner Sitzung am 22.04.2016 als Sitzung beschlossen.
Geiselbach, den

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

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.05.2016 im Mitteilungsblatt Nr. 5 gemäß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Geiselbach, den

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

hubert wilz beratung baulaufleitung dokumentation
planungsbüro
tiefbau - städtebau - hochbau
hauptstraße 456 63773 gelbach telefon 06021/45486-0 telefax 06021/45486-11

GEMEINDE GEISELBACH
Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan - 6. Änderung
"Im Rainchen"

Maßstab 1:1000	Ausfertigung Entwurf	Gez. ps	Ges.	Datum 17.02.2016	Geändert
-------------------	-------------------------	------------	------	---------------------	----------