

# Planzeichnung



## Beiplan Naturschutzrechtlicher Ausgleich



### Erläuterungen

Die vorgesehene Maßnahme wurde nach weiteren Bestandsaufnahmen hinsichtlich des Artenschutzes fachkundig geplant. Sie besteht nunmehr aus mehreren Teilen:

- Die Intensivnutzung als Weide und Grünland wird eingestellt,
- der Bachlauf erhält eine großzügige Mäandrierung,
- mehrere Tümpel und Teiche werden als Amphibienhabitate angelegt und
- bauwerkslos weitere Mulden geschaffen, die als Rückhaltung der Regenwasserabflüsse dienen.
- Durch Einsaat und Pflanzung mit geeignetem Material wird die Entwicklung einer standortgerechten Flora angestoßen und begünstigt.

### Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

	Flurstücksgrenzen, Bestand
	Flurstücksnummern
	Gebäude, Bestand
	Hausnummern
	Relevante Bezeichnungen
	Bemaßungen
	Unterteilungen der Verkehrsflächen

# Plantext

## 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 Erdgeschosßfertigfußbodens 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 aufweist (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 Laubbäum zu pflanzen oder zu erhalten.

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. Die nicht überbaubaren Flächen unter den zu pflanzenden Bäumen sollen ergänzende Aussaaten und/oder Pflegemaßnahmen erhalten, die eine blütenreiche Bienenweide herstellen und erhalten.

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. Beispielpassender Arten sind in der folgenden Liste aufgeführt:

<b>Bäume</b>	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Amelanchier arborea Carpinus betulus Pyrus communis Sorbus aucuparia Quercus robur Tilia cordata oder	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Felsenbirne Hainbuche Holzbirne Eberesche Stieleiche Winterlinde 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 Laubbäum 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 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen

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

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

### Löschwasserversorgung

Die verfügbare Löschwassermenge addiert sich aus 48 m³/h, die über die Dauer von 2 Stunden mit einem Fließdruck von 1,5 bar innerhalb des Gewerbegebietes zur Verfügung gestellt werden und die Nutzung der ebenso lieferfähigen Entnahmestelle am Endhydranten in der Spessartstraße in ca. 200 m Entfernung. Sofern ein Vorhaben den Löschwasserbedarf von 96 m³/h überschreitet, sind individuell Maßnahmen zu ergreifen, die der entsprechenden Gefahr der Brandausbreitung wirksam begegnen.

### 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 auch Beiplan

Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe

Die im Beiplan gekennzeichnete Fläche ist für die Renaturierung des angrenzenden Schnepfenbachs 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.

Baumreihe, bestückt mit 17 Kirschbäumen (Prunus avium), Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleiches für den Umbau von AB 12 und St 2306 zum Kreisverkehrsplatz

## 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 07.05.2020
Öff. Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 18.05.2020 bis 19.06.2020
TöB-Beteiligung (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.04. bis 05.06.2020

Abwägungsbeschluss	am
Satzungsbeschlú	am

### Ausfertigung

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

..... Bürgermeisterin .....

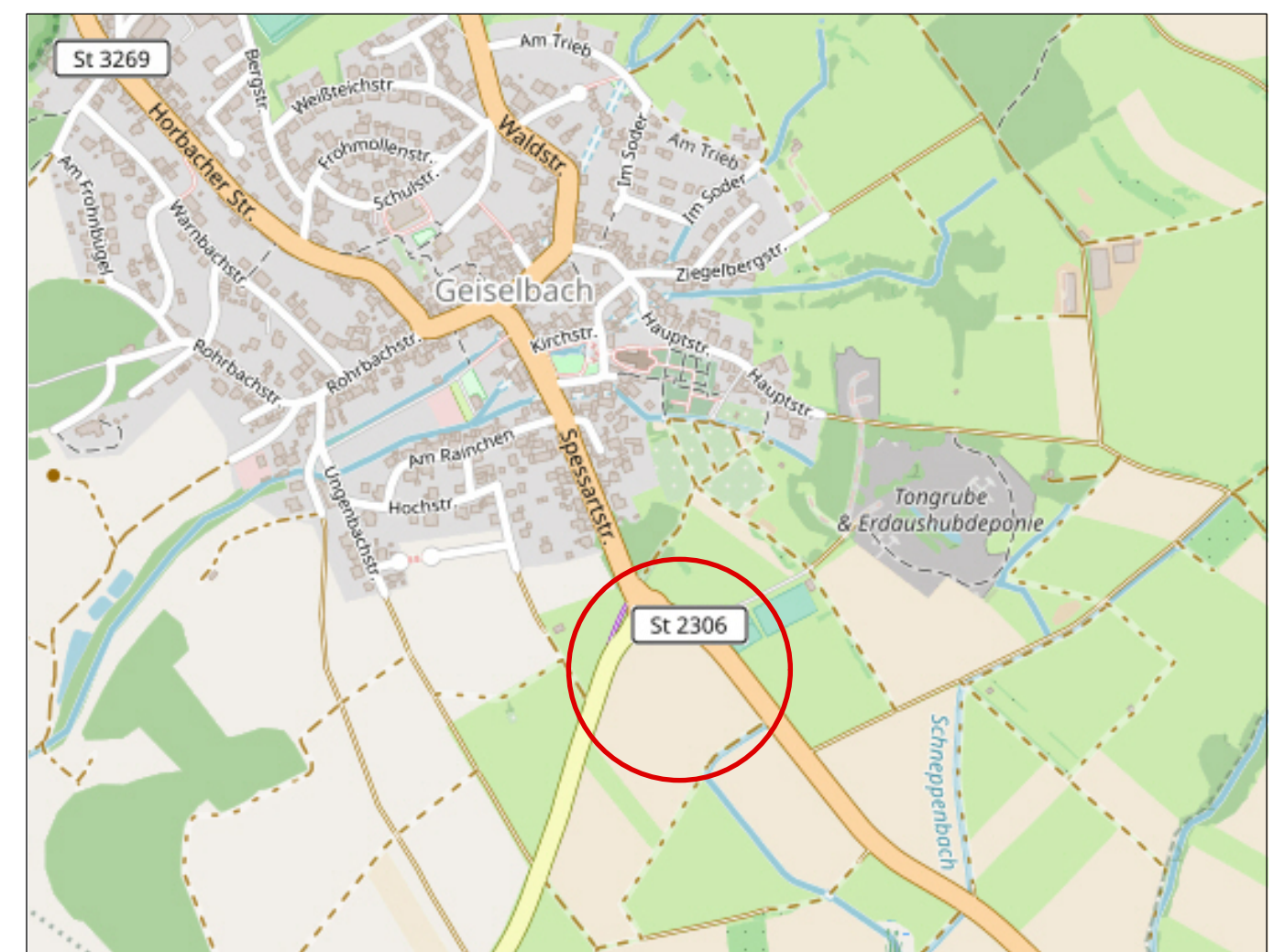
Frau Marianne Krohnen

.....Siegel.....

### Satzung

Öff. Bekanntmachung	am
Inkrafttreten	am

## ÜBERSICHTSPLAN



## GEMEINDE GEISELBACH

### Bebauungsplan

### Gewerbegebiet „Am Omersbacher Weg“

M 1:1.000

ENTWURF + PLANFERTIGUNG  
vom 14. September 2020  
Planer/in Marita Striewe  
Zeichner/in Marita Striewe

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
+ KOMMUNALBERATUNG**

Freie Stadtplanerin AKBW/SRL/StPlatLiBay  
Dipl.-Ing. Bauass. Marita Striewe  
Hennteichstr. 13, 63743 Aschaffenburg  
Ruf 06021 4584413, Fax 06021 4584414