

Umgk.: Omersbach



Angefertigt im Januar 1989 vom Vermessungsamt Aschaffenburg a.M.

Maßstab: 1 : 1000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
GE-A	Abgestuftes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i. Verb. m. § 1 Abs. 4 und 5 Siehe Ziffer 4 der TEXTLICHEN FESTSETZUNG

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

für WA, Land, MD - Gebiet:	
GRZ	0,4 im WA - Gebiet / 0,6 im MD - Gebiet
GFZ	1,2

für GE - A - Gebiet:	
GRZ	0,8
GFZ	2,0

Die max. zulässige Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten, soweit sich aus den festgesetzten Baugrenzen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

**Ceblaufregeln / Gebäudegestaltung:**  
Höchstens (ggf.) taleitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss bzw. höchstens (ggf.) taleitiges Untergeschoss, 1 Vollgeschoss u. ein ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.  
Wandhöhe bis max. 7 m über taleitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 4 m. Ohne Untergeschoss Wandhöhe taleitig max. 4,50 m.  
Bei fehlender Hangneigung ohne taleitigen Untergeschoss II bzw. IID.

**II:** Höchstens zwei Vollgeschosse, Wandhöhe bis max. 7 m über taleitigem Gelände, Wandhöhe bergseitig max. 6,50 m.  
Bei der Berechnung der Wandhöhe bleiben Querriegel oder Dachgauben, soweit ihre Breite ein Drittel der Wohnhausfrontlänge nicht überschreitet außer Betracht.

**Dachformen / Dachgauben / Dachgestaltung:**  
Dachform: Satteldach 30°/30° oder Krüppeldach mit einer Dachneigung von 40° bis max. 1/3 der Dachhöhe zulässig.

Dachhöhe max. 6,25 m über dem Dachgeschoss (OK FF bis OK Dachhaut).  
Dachgauben sind zulässig bis 1/3 der Hauptaus- / Traufhöhe, Abstand von der Giebel-Außenwand mind. 1,50 m.  
Schrägdächer ab 45° zulässig.  
Stehende Giebel ab 40° zulässig.  
Dachreiter und Flachdachgauben ab 30° zulässig.

**Garagen, Carports und Stellplätze:**  
Pro Wohninheit sind zwei Garagen, Carports oder Stellplätze, für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> 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 Hauptfrischung sind nicht anzuwenden.

Garagen Stauraumhöhe im Regelfall 5,00 m, gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Entnahmehöhe. Bei besonderen Verhältnissen ist eine Reduzierung der Zu- und Abfahrt auf 3 m zulässig.

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kapelle o.ä.
- Kindergarten

#### VERKEHRSLÄCHEN

- Stellen- und Wege-Verkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzung mit abseitiger Baumbepflanzung und ggf. mit PKW-Einstellplätzen, gemäß dem Grünordnungsplan.
- Schattflächen an Straßenmündungen nach EAE S5 / Ziffer 5.2.2.5, d.h. mindestens 3/30 m bis 3/70 m Fahrbahnrand (je nach Straßenart und Geschwindigkeit), mindestens 3/30 m bis 3/70 m in der Innenseite der Fahrbahnrand sind keine sichtbareren Anlagen über 0,80 m zulässig (auch keine Eintriedungen und kein Bewuchs).
- Parkplatz / zweckgebunden
- Parkplatz / öffentlich

#### VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Umpannstation
- Hauptver- und -entsorgungsleitungen:
- E = Elektro / A = Abwasser / W = Wasser / G = Gas / EK = Elektrokabel
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden!
- 20 kV-eon Bayern AG-Kabel mit beidseitigem 1,00 m - Schutzstreifen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ausübungsbereiche ÖfWU).

#### GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielfeld
- private Grünfläche
- private Grünfläche
- Pflanzgebiet für Ortsrandbegrenzung:
- Von Grundstückseigentümern anzulegende und zu unterhaltende Gehölzpflanzungen für die Randbegrenzung des Baugelbietes gegenüber der freien Landschaft. Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Vorzugsliste GOP).
- private Grünfläche
- Pflanzgebiet für Böschungsbegrünung
- private Grünfläche
- Kleingartenanlage (bestehend)
- Anpflanzen von Laubbäumen als Pflanzgebiet
- Pflanzempfehlung für die Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern ohne verbindlichen Standort
- Erhaltung vorhandener Bäume

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Frischung: Die längsten Teile der Traufe sind parallel zu den eingetragen Hauptfrischungen zu errichten. Abweichungen bis 10° sind zulässig. Weitergehende Abweichungen innerhalb des Baufußes können zugelassen werden, wenn durch den Einbau von isolierten oder veränderten Energieerzeugungsanlagen eine abweichende Frischung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. (Eintragung als Leitfunktion)
- Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefs der Vorgartenflächen

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gelenkte Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,25 m zulässig. Auf eine dorfgerechte Gestaltung soll geachtet werden.
- Bei der notwendigen Errichtung von Stützmauern ist auf eine dorfgerechte Gestaltung zu achten. Stützmauern aus Naturstein sind zu bevorzugen.
- 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 Grundflächen zulässig.
- Das GE-A-Gebiet wird gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO als abgestuftes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Teilgebiet sind die Anlagen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO - d.h. Tankstellen - und die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO - d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - unzulässig. Im GE-A-Gebiet sind die schalltechnischen Orientierungsweite von MI-MD-Gebieten einzuhalten.

#### HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrößen
- ZfK
- Flurstücksnummer
- Bestehende Wohngebäude
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Höhenlinie oder NN
- Bestehende Nebengebäude
- Naturdenkmal (Stieleiche)

- In der Nähe des Omersbach ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.
- Gegen das in Hanglagen stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- ÖfWU-Forderungen:  
Die Schutzbereiche der Freileitungen und Kabel sowie die Kabelschutzanweisungen und Richtlinien sind zu beachten (siehe zugehörige Schreiben).  
Bei einer Bebauung innerhalb des Leitungsausübungsbereiches:  
Bei einer Bebauung innerhalb des Leitungsausübungsbereiches der 20 kV-Freileitung ist gemäß DIN VDE 0210 zwischen dem nächsten Bauwerk und den Leiteseiten der Freileitung beim größten anzunehmenden Durchgang und beim Ausschlagen der Leiteseite ein Mindestabstand einzuhalten.  
Bauarbeiten sind der ÖfWU zur Stellungnahme vorzulegen.
- Den Bauantragstellern / Bauherren wird empfohlen, auf ihren Grundstücken Regenwasserzisternen zu errichten.

#### GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

- Freiflächengestaltung / Pflanzgebiet**  
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 Baugelbiete sind übersichtlich gut zu bepflanzen bzw. ergrünen.  
Den Baugelbieten ist ein Befruchtungs- bzw. Freiflächenstellungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:  
Baumstände, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Mülltonnen, Wäschetrocknung, Kleinkinder-Spielfläche usw.
- Sonstige Festsetzungen**  
Bei der Pflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlliste).  
Alleinstehende Bäume innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z.B. Bergahorn / Winterlinde / Rotföhre / Platane) und in der Größe (z.B. Hochstamm / 3x verpfälzt / Stammumfang 18-20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Exkopolter sind zu beachten.

- Pflanzmenge bzw. Pflanzfläche**  
Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens 1 großgrüniger Laubbau mit Stammumfang ca. 18-20 cm.  
Nachholanzahl allgemein höchstens 20 % Laubbau und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

- Pflanzarten / Pflanzauswahl**  
BAUHE: Obstbaum / Stieleiche, Berg- oder Feldahorn / Sanddorn / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Kastanie / Eberleiche / Eiche.

- STRÄUCHER:** Hasel / Hartleule / Liguster / Hülndler / Salweide / Weide, Kreuz- oder Scheuchorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hundst- oder Kriechrose / weiniger Schneeball / Brom- / Him- oder Stachelbeere.

- KLEETERPFLANZEN:** Efeu, selbstklimmend (Hedera helix) / Gelblieb (Lonitca caprifolium) / Wilder Wein (Parthenocissus quin.) / Wilder Wein, selbstklimmend (Parthenocissus tricus. "velutina") / Glyzinie (Wistaria sinensis) / Waldrebe (Clematis sp.) / Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) / Kletterrosen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.02.2016 wurde mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Geiselbach, den .....

(Marianne Kohnen, 1. Bürgermeisterin)

Anzeige-/Genehmigungsvermerk gemäß § 10 BauGB

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den .....

(Marianne Kohnen, 1. Bürgermeisterin)



GEHEINDE GEISELBACH Landkreis Aschaffenburg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Jägeracker bis zum Wolfsoöden"

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

