



Planzeichnung

Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

- Flurstücksgrenzen, Bestand
- Flurstücksnummern
- Gebäude, Bestand
- Hausnummern
- Relevante Bezeichnungen
- Bemaßungen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Kennziffer des Baugebietes - siehe auch Festsetzungstabelle

Befristung

Bis zur Aufhebung und/oder bis zum Ersatz des zugehörigen Durchführungsvertrages sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

Die Zulässigkeit der Betriebsteile wird im Baugebiet gemäß der folgenden Tabelle gegliedert:

Teilgebiet	1	2	3	4	5
Lagereinrichtungen	A	A	A	u	a
Produktionsanlagen	A	A	a	u	u
Sonstige Betriebsteile (Büro, Labor, Soziales)	A	u	A	u	A
Räume für freie Berufe	a	a	A	u	A
Betriebswohnung	u	u	u	u	A
Offene Lagerflächen, Garagen und Carports	u	u	A	A	a

(Bedeutung: A = allgemein zulässig, a = ausnahmsweise zulässig, u = unzulässig)

Zulässig sind nur Anlagen und Betriebe, deren Geräusche, einschließlich des Werksverkehr, in dem angrenzenden Gewerbegebiet folgende um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung möglicher Summenwirkungen mit weiteren auf die Immissionsorte einwirkenden bestehenden Betriebe, nicht überschreiten:
 - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 62 dB(A)
 - nachts (lauteste volle Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr): 47 dB(A)

Die Errichtung von Betriebsleiter- und Betriebsinhaberwohnungen, Büros und Verwaltungsgebäuden ist nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:
 - An den Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) dürfen die Immissionsrichtwerte der Ziffer 6.1 b) TA Lärm von tagsüber/nachts 65/50 dB(A) nicht überschritten werden.
 - Bei Überschreitung o.g. Immissionsrichtwerte ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die in Ziffer 6.2 TA Lärm genannten Innenraumpegel von tagsüber/nachts 35/25 dB(A) nicht überschritten werden. Falls deshalb bei Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster eingebaut werden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen (z.B. integrierte Lüftung).

Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlage

Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8. Maßgebend für die Ermittlung ist die festgesetzte "Fläche des Gewerbegebiets" (3.103 qm).

- Bezug für alle Höhenangaben

Er befindet sich an der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt auf 319,11 m ü NN.

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf in den Teilgebieten der überbaubaren Fläche folgende Höhen in Relation zum HBP aufweisen:

Teilgebiet	1	2	3	4	5
Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens über HBP	+0,00	-0,10	+0,75	+0,10	+1,25
Max. Firsthöhe über dem Erdgeschoßfertigfußboden	7,00	8,30	9,20	4,00	9,70

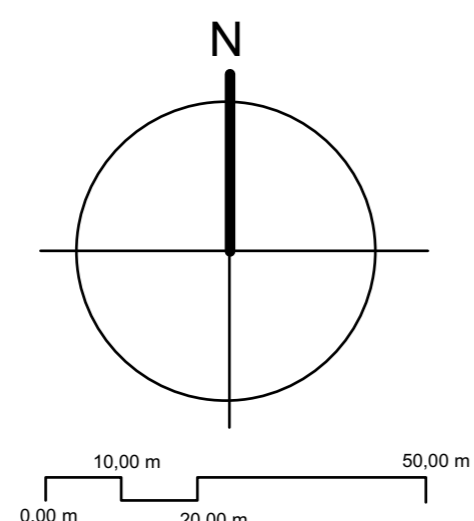
Abweichungen von bis zu 0,15 m sind zulässig.
 Anlagen oberhalb der Dachoberfläche sind nur zulässig, wenn es sich um untergeordnete handelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

- Baugrenze
- Firstrichtung, gültig für alle Teilgebiete

Untergeordnete Gebäudeteile dürfen abweichende Firstrichtungen erhalten.



Im Rahmen der festgesetzten GRZ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 (1) und (3) BauNVO allgemein und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Werbeanlagen sind jedoch auf eine Anlage mit max. 2,0 qm Grundfläche und max. 8 m Höhe beschränkt.

Tiefe der Abstandsflächen

Zur Bemessung der Abstandsflächen wird das Gelände herangezogen, das im Zuge der Bautätigkeiten modelliert wird. Im Übrigen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

Grünflächen

- private Grünfläche, Garten

Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Im Rahmen der Gestaltung ist die Bebauung bis 5,00 m Höhe und/oder Überdeckung/Befestigung von Flächen bis zu 20,0 qm zulässig, sofern die Gesamtsumme maximal 75,0 qm beträgt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis Ende Februar gestattet. Baurbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 29.02. 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.

Bodenmodellierungen dürfen ausschließlich zur Vorbereitung von Erschließung und Bebauung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorgenommen werden. Sie sind auf ein Minimum und auf die Verkehrsfläche resp. die überbaubare Fläche zu beschränken. Ausnahmen zur Platzierung zulässiger Nebenanlagen und zur kleinräumigen Anpassung an das natürliche Gelände sind zulässig.

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).

Soweit nichts anderes festgesetzt ist oder andere gesetzliche Vorgaben entgegenstehen, sind Oberflächenbefestigungen im Baugebiet wasserdurchlässig auszuführen oder so, daß Niederschläge in angrenzende Grünflächen abfließen.

Für die Freiflächenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die nach oben und zu den Seiten hin abgeschirmt sind (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).

Zäune sind mit einem Abstand zum Boden von mind. 0,1 m auszuführen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unverzüglich wieder zu ersetzen.

Im Baugebiet ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum in der Qualität "Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm" zu pflanzen. Einer dieser Laubbäume ist südlich der überbaubaren Fläche im Teilgebiet 2 zu platzieren. Alternativ sind vorhandene Exemplare zu erhalten.

Zu verwendende Arten sind in der folgenden Liste aufgeführt.

Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Robinie	Robinia pseudoacacia
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	

Die Fläche ist als fruchttragende Feldholzhecke anzulegen.

Arten, die vorzugsweise zu verwenden sind, sind in der folgenden Liste aufgeführt.

Sträucher	Felsenbirne	Amelanchier arborea
	Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
	Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Haselnuss	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Blutpflaume	Prunus cerasifera in Sorten
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Kartoffelrose	Rosa rugosa
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
	Brombeere, Himbeere (Rubus)	
	Johannisbeere (Ribes)	

Bäume	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
	EiBKastanie	Castanea sativa
	Walnuß	Juglans regia
	Holzapfel	Malus communis
	Kirschapfel	Malus prunifolia
	Wildbirne	Pyrus pyraster
	Holzbirne	Pyrus communis
	Speierling	Sorbus domestica
	Obstsorten	

Teil C: Örtliche Bauvorschriften (Art 81 BayBO)

Dachgestaltung

Dächer, die nicht Bestandteil von Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind, sind gemäß der vorgegebenen Firstrichtung als versetzte Pultdächer zu gestalten. Dabei ist unterhalb des Firstes ein Versprung von mind. 1,4 m zu berücksichtigen, der auch zur Belichtung der Innenräume genutzt werden kann. Die nach Osten ausgerichteten Dachflächen sind zulässig mit einer Dachneigung von max. 15°. Die nach Westen ausgerichteten Dachflächen sind zulässig mit einer Dachneigung von max. 33°.

Metallgedeckte Dächer, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen, sind unzulässig. Die nach Osten ausgerichteten Dachflächen sind als Gründächer anzulegen. Sofern die nach Westen ausgerichteten Dachflächen nicht mit Solarmodulen bestückt werden, sind sie in der Farbpalette Grau/anthrazit auszuführen.

Einfriedung

Die Einfriedung des Betriebsgeländes ist zulässig als optisch durchlässiger, hinterpflanzter Zaun mit einer Höhe von 2,0 m. Mauern sind unzulässig.

Abschirmung von Reststoffbehältern und offenen Lagerflächen

Abstellflächen der Reststoffbehälter, offene Lagerflächen u.Ä. sind durch Eingrünung oder andere Ummantelungen zu kaschieren, wenn sie mehr als 20,00 qm Grundfläche einnehmen. Zulässig sind auch Mauern, sofern mehr als 50 qm Fläche und 1,5 m Höhe abzuschirmen sind.

Teil D: Hinweise

Festsetzungen

Der Bebauungsplan nutzt die Möglichkeit gemäß § 12 (2) BauGB, Festsetzungen anders als nach § 9 BauGB und BauNVO zu beschreiben.

Wasserversorgung

Topografiebedingt sind die Druckverhältnisse des Wasserversorgungsnetzes nur knapp ausreichend. Dies bedeutet im ungünstigsten Fall, dass eine private Druckerhöhung in der Hausinstallation erforderlich wird.

Landschaftsschutzgebiet

- zukünftige (West-)Grenze, in Aussicht gestellt mit Schreiben der UNB vom 14.08.2020

Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Ausgleich für die Inanspruchnahme des LSG

- Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden an der zeichnerisch gekennzeichneten Stelle und mit der erforderlichen Größe im Durchführungsvertrag sowie als Grunddienstbarkeit entsprechend festgelegt und dem Vorhabenträger zur dauerhaften Nutzung und Pflege überlassen. Die Flächen sind analog der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und/oder als Streuobstwiese anzulegen. Weiterhin sollen ergänzende Aussaaten und/oder Pflegemaßnahmen festgelegt werden, die zu blütenreicher Bienenweide führen und/oder die Beweidung durch Schafe begünstigen.

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.

Teil E: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Teil F: Verfahren

Plangrundlage

Digitaler Auszug aus dem Kataster vom 03.09.2019, überlassen seitens der Gemeinde Geiselbach, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Verfahrensübersicht

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V" wird im regulären zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 22.05.2019
Öff. Bekanntmachung	am 06.06.2019
Beschluß zur öffentliche Auslegung	am 18.12.2020
Öff. Bekanntmachung	am 19.12.2019
Öff. Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 13.01.2020 bis 14.02.2020
TöB-Beteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 19.12.2019 bis 07.02.2020
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 27.04.2020 bis 05.06.2020
Beschluß zur öffentliche Auslegung	am 24.07.2020
Öff. Bekanntmachung	am 06.08.2020
Öff. Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 17.08. bis 31.08.2020
TöB-Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)	vom 28.07. bis 28.08.2020
Beschluß zur erneuten öffentliche Auslegung	am 23.04.2021
Öff. Bekanntmachung	am 06.05.2021
Erneute öff. Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	vom 14.05. bis 02.06.2021
Erneute TöB-Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)	vom bis
Abwägungsbeschluss	am
Satzungsbeschluss	am

Ausfertigung

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

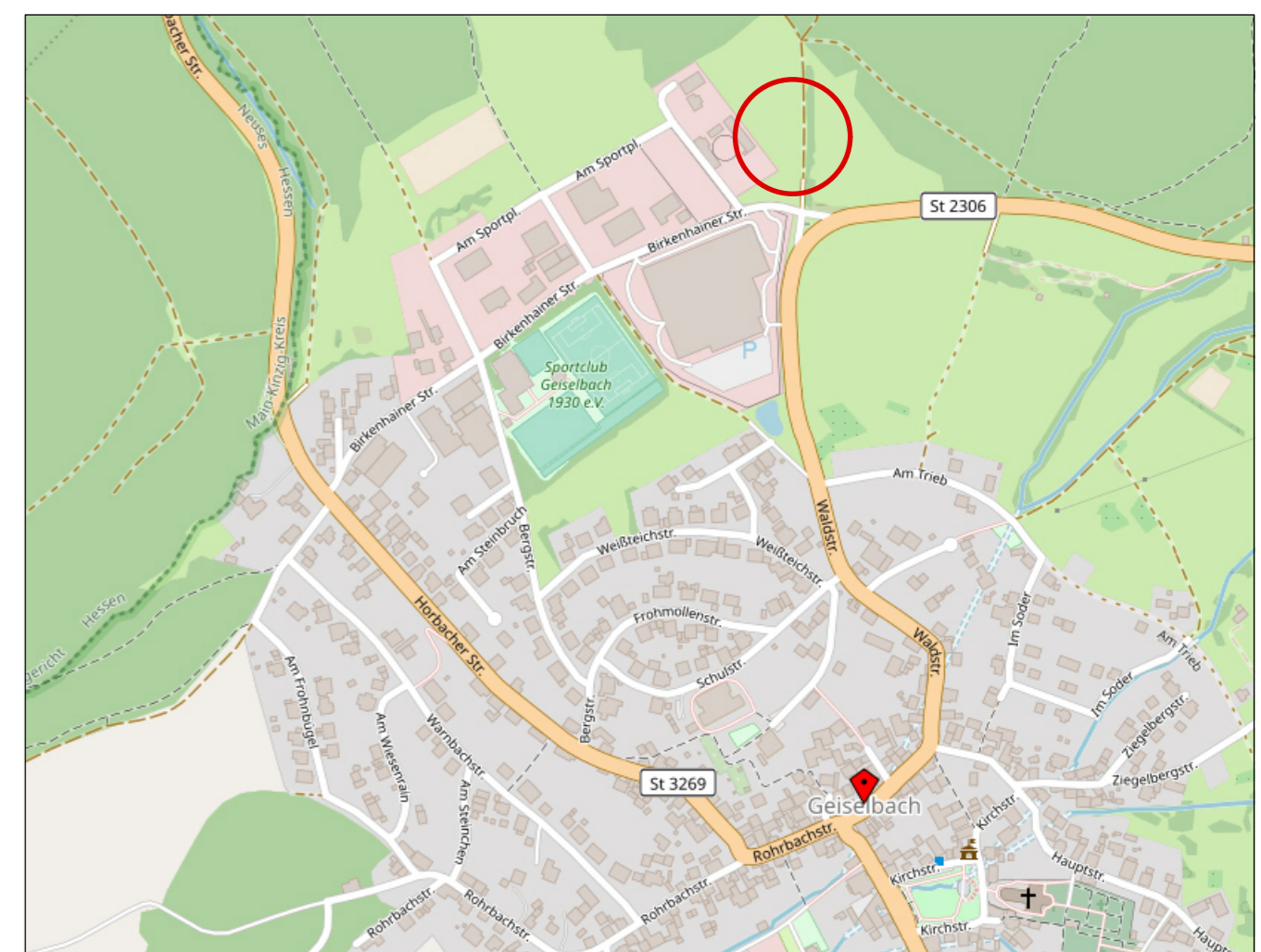
..... Bürgermeisterin
 Frau Marianne Krohnen

.....Siegel.....

Satzung
 Öff. Bekanntmachung
 Inkrafttreten

am
 am

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE GEISELBACH
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Gewerbegebiet Birkenhainer Straße V
- Planentwurf -

M 1:1.000

ENTWURF + PLANFERTIGUNG
 vom 23. April 2021
 Planer/in Marita Striewe

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
+ KOMMUNALBERATUNG

Freie Stadtplanerin AKBW/StrlPlLiB
 Dipl.-Ing. Bauss. Marita Striewe
 Henntechstr. 13, 63743 Aschaffenburg