Gemeinde Geiselbach: Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2"

Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg"

Flurstücksgrenzen, Bestand

932 bspw. Flurstücksnummern

Gebäude, Bestand

Gebäude, Abriss geplant

1 m Bemaßungen

Bei Kreisstraßen: 15 m Bauverbots- und 30 m Baubeschränkungszone
Bei Staatsstraßen: 20 m Bauverbots- und 40 m Baubeschränkungszone (gem. Art. 23 BayStrWG)

unterirdische Versorgungsleitungen

20 kV - Freileitung mit 8 m Schutzabstand beidseits der Leitungstrasse (Verkabelung geplant)

D Denkmal (Bildstock)

Baumreihe, bestückt mit Kirschbäumen (Prunus avium), Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Umbau von AB 12 und St 2306 zum Kreisverkehrsplatz, sowie erhaltenswerter Baumbestand entlang des Radweges

Sichtflächen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil2"

Art der baulichen Nutzung

GE1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, bspw. Gewerbegebiet Nummer 1

In GE1 und GE2 sind:
die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentlichen Betriebe ausgeschlossen,

die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen,

die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebswohnungen begrenzt auf je 1 Wohnung je Grundstück mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 150 m²,

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig und

Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Im GE1 gilt zusätzlich: Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bebauung in der Schutzzone der vorhandenen Elektrofreileitung ist die Verkabelung dieser Leitung.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,6.

288,26 Höhenbezugspunkt, bspw. 288,26 Meter über Normal Null

Die Oberfläche des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im GE1 talseitig bis 9,00 m und bergseitig bis 8,00 m. Im GE2 talseitig 12,00 m und bergseitig 11,00 m. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes (mittlere Geländehöhe im Bereich der talseitigen bzw. bergseitigen Außenwand) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite (bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika / der Dachhaut des Flachdachaufbaus).

Als Dachaufbauten sind technische bedingte Teile von Produktionsanlagen und Aufzuganlagen zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im GE1 sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

Im GE2 wird abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von mehr als 50 m.

Baugrenze

Tiefe der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für die Bemessung der Wandhöhe i. S. d. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO wird das Gelände herangezogen, das im Zuge der Bautätigkeit modelliert wird.

Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Feuerwehr und Soziale Zwecke (Bürgerhaus / Festplatz)
In der Schutzzone der vorhandenen Elektrofreileitung ist eine Bebauung erst nach Verkabelung der Leitung zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

L Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität: Trafo

Böschungen / Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungen

RRB Regenrückhaltebecken

Leitungen

Leitungsrecht

Grünordnung

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

A1 Ausgleichsfläche, bspw. Ausgleichsfläche 1

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den Ausgleichsflächen A1 - A3, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt sind. Der Ausgleich ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2" (Gemeinde Geiselbach) zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

Ausgleichsflächen A1 und A2 (Randeingründung Gemeinbedarfsfläche)

Entwicklungsziel:
-> Strauchhecken und Wildobstwiese

Maßnahmen:
- Anlage von mind. 3-reihigen Hecken mit Wildobstbäumen (Arten laut Auswahlliste, Herkunft aus dem Vorkommensgebiet VK4.1 - Westdt. Bergland, Spessart-Rhön-Region),
- Anpflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen lt. Auswahlliste,
- Umbruchlose Streifensaat im bestehenden Grünland mit artenreichen Wiesenmischungen aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG21 / Hessisches Bergland) auf 30 % der Fläche.

Pflege:
1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeit ab 01.07. / 2. Mähzeit ab 01.09..

Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Ausgleichsfläche A3 (Schneppenbach) Fl. Nrn. 925, 926 und 883 (Gmkg. Geiselbach, Teilfläche 11.168 m²)

Entwicklungsziel:
-> Erhalt der Frischwiese
-> Naturnaher Bachlauf mit Feuchtmulden,
-> Naturnahe Gestaltung von Regenrückhaltemulden mit Hochstaudenfluren und Röhrichtzonen, Wasserflächen mit Überlauf in den Schneppenbach,
-> Anlage von Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen mit Wild- und Kulturobstarten und -sorten,
-> Artenreiches Extensivgrünland mit Großem Wiesenknopf.

Maßnahmen:
- Naturnahe Umgestaltung des Schneppenbachs mit asymmetrischen Uferböschungen, naturnaher Linienführung, unterschiedlichen Sohlbreiten, seitlichen Feuchtmulden und Kleingewässern, natürliche Eigenbesiedlung der Böschungen mit Vegetation, punktuellen Strauchpflanzungen, Erhalt des bestehenden Grabens mit unterstromigem Anschluss an neues Bachbett.
- Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhaltemulden zur Aufnahme nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet.
- Anpflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen lt. Auswahlliste.
- Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Pflege Wiesenflächen:
1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt zwischen 01.06. und 15.06. / 2. Mähzeitpunkt ab 01.09..

Belassen von ungemähten Wiesenstreifen über den Winter auf 10 % der Fläche.

Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Pflege Uferböschungen Bachlauf und Regenrückhaltebecken:
Mahd 1x jährlich bis alle 2 Jahre in Abschnitten Mitte September bis Ende Februar, Mähgutentnahme.

Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Hinweis:
Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg" sind 3.267,5 m² Ausgleichsfläche aus den Grundstücken Fl. Nrn. 925 und 926 zugeordnet. Diese sind im Geltungsbereich enthalten. Es verbleiben ca. 388 m² Fläche, die anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden können.

Monitoring zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen:
Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist eine biologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person erforderlich. Dies ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Ergebnisse der Überwachung (auch der Artenschutzmaßnahmen) sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Pflanzgebote

Straßenbegleitgrün

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung: Regenwasserbewirtschaftung, Renaturierung Schneppenbach

Feuchtmulden

Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung

Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

punktuelle Strauchpflanzung am Schneppenbach; Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen,... (Str. 1xv, 70-90 cm)

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete und der Gemeinbedarfsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Wuchshöhe > 10 m) gemäß Auswahlliste, ohne Standortbindung, anzupflanzen. Die Anforderungen der FLL-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m²). Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm.

Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Flächen mit Umgrenzungen für das Anpflanzen von Sträuchern sind bei 5 m Breite mindestens 2-reihige Strauchhecken, bei 6 m Breite mindestens 3-reihige Strauchhecken auf mindestens 70 % der äußeren Grundstücksgrenzlänge anzupflanzen.

Es sind ausschließlich standortheimische Straucharten gemäß Auswahlliste zu verwenden. Mindestqualität: 1 x verschulte Sträucher, 70-90 cm hoch.

Gehölzauswahlliste für Anpflanzungen

Bäume
Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerante Baumarten 1. / 2. Wuchsordnung, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e. V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind.

In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische Baumarten und Obstbäume zulässig:

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch Sorten)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche (auch Säulenform)
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche
Gleditsia triacanthos	Gleditsie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus spec.	Eichen, verschiedene Arten und Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia spec.	Linden, verschiedene Arten und Sorten
Ulmus spec.	Ulmen, verschiedene Arten und Sorten
Zelkova serrata	Zelkove

Außerdem in Ausgleichsflächen möglich: Speierling, Elsbeere, Eßkastanie, Wildapfel, Wildzwetschge, Wildbirne, Eberesche, Walnuss sowie Obst-Kultursorten.

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanuinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	heimische Weißdorne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	heimische Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Erhaltungsgebote
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig. Ausfälle von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sind gleichwertig nachzupflanzen bzw. wiederherzustellen.

Vegetationsflächenanteil
Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen (ohne Straßenbegleitgrün der Staats- und Kreisstraße)
Die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Ausgleichsflächen sind als Gehölz-, Wiesenflächen und Gras- und Krautsäume anzulegen und extensiv zu pflegen (s. Festsetzungen zur Pflege der Ausgleichsflächen).

Vollzugsfristen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugebietserschließung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Die Erhaltungsdauer von Ausgleichsflächen ist verpflichtend, solange der bauliche Eingriff besteht. Die Pflanzgebote außerhalb der Ausgleichsflächen sind 1 Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen.

Freiflächengestaltungsplan
Mit den Baueingabeplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Kostenschätzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorzulegen, der die festgesetzten, internen Pflanzmaßnahmen im Detail darstellt.

Besonderer Artenschutz

Konfliktvermeidende Maßnahmen
V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.
V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02.) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
V4 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen,...)

Teil C: Örtliche Bauvorschriften

nach 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 Dachflächen nicht begrünt werden, sind sie in der Farbpalette Rot- und Brauntöne / 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
Abstellfläche 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 2306 und der AB 12 blenden oder die amtlichen Beschilderungen 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 Fahne, Pylonen oder Stelen dürfen maximal 10,00 m aufragen.

Stellplätze
Stellplätze sind einzugrünen. Pro 8 PKW-Stellplätzen ist in die Begrünung 1 Laubbaum gemäß Gehölzauswahlliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² zu integrieren. Die Anzahl der benötigten Bäume zur

Parkplatzbegrünung zählen zu den benötigten Bäumen laut Pflanzgebot und sind nicht zusätzlich herzustellen.

Teil D: Hinweise

Belange der übergeordneten Straßen
Im Abstand von 20 m zur St 2306 bzw. von 15 m zur AB 12 dürfen keine Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), errichtet werden. Innerhalb der so beschriebenen Bauverbotszonen 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 (Art. 23 BayStrWG).

In einer Entfernung bis zu 40 m zur St 2306 bzw. von 30 m zur AB 12 bedürfen bauliche Anlagen der zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Auf die von der Kreisstraße AB 12 künftig auf das Sondergebiet und die Gewerbegebiete einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Abgase, Erschütterungen, usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger derzeit und auch künftig nicht geltend gemacht werden.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 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.

Ver- und Entsorgung
Auf die vorhandenen Leitungen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Zu den unterirdischen Versorgungsleitungen ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2 m beiderseits der Leitungstrasse freizuhalten, zu Gasleitungen 2,50 m. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Durch den Geltungsbereich velräuft eine 20 kV Mittelspannungsfreileitung (wird verkabelt). 8 m beidseits der Leitung verläuft ein Schutzzonenbereich.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

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 Gebietes zur Verfügung gestellt werden muss und die Nutzung der ebenso lieferfähigen Entnahmestelle am Endhydranten. Sofern ein Vorhaben den Löschwasserbedarf von 96 m³/h überschreitet, sind individuelle Maßnahmen zu ergreifen, die der entsprechenden Gefahr der Brandausbreitung wirksam begegnen.

Denkmalschutz
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 Funort 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 / Geogefahren
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.

Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Zechsteins, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht völlig auszuschließen.

Gestaltung
Es wird empfohlen flache und flachgeneigte Dächer nach Möglichkeit zu begrünen.

Immissionsschutz
Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 gelten gemäß TA Lärm folgende schalltechnische Immissionsrichtwerte:

Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) = 65 db(A) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) = 50 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, ist der Immissionswert am am stärksten betroffenen Rand der Fläche, an dem Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, einzuhalten.

Für die Anlagen, die auf der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Festplatz, Gemeindehaus) errichtet werden sollen, ist die Nachbarschaftsverträglichkeit in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Fischerei
Folgende Grundsätze sollten hierbei aus fischereifachlicher Sicht beachtet werden:

- Durch das einzuleitende Niederschlagswasser darf es zu keiner Verschlechterung der bisherigen Gewässergüte (gemäß Saprobie) bzw. des ökologischen zustandes kommen.
- Zum Schutz der Gewässerfauna sind Vorkehrungen zu treffen, die sicher verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z. B. bei einem Feuerwehreinsatz anfallendes Löschwasser) über die Entwässerungsanlagen ins Gewässer gelangen können.
- Um Sedimenteinträge ins Gewässer zu minimieren, sind geeignete Maßnahmen (z. B. Sedimentationsschacht, Retentionsbodenfilter) vorzusehen.
- Bauliche Maßnahmen am Gewässer sind außerhalb von Schon- und Laichzeiten der im Gewässer lebenden Fische / Krebse durchzuführen.
- Gewässerabschnittem die befestigt werden (z. B. Einleitungsstellen) sind naturnah, fischpassierbar sowie sach- und fachgerecht und nur im unbedingt notwendigen Bereich zu befestigen, so dass Kolkbindung bzw. Abschwemmung von Bodenbestandteilen vermieden werden und eine Überlagerung mit natürlich im Gewässer vorkommenden Substrat stattfinden kann.
- Der Fischereirechtsinhaber des Schneppenbachs ist über die erforderlichen Eingriffe und Auswirkungen auf das Gewässer zu informieren und mind. 14 Tage vor der Durchführung von Maßnahmen am Gewässer gemäß Art. 25 Abs. 4 BayWG zu benachrichtigen.
- Sollte es bei einem Unfall oder anderen Vorkommnissen zu Verunreinigungen des Gewässers kommen, ist neben dem Landratsamt Aschaffenburg, dem Wasserwirtschaftsamt oder der Polizei auch der Fischereirechtsinhaber sofort zu verständigen.

Teil E: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl, I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachtung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

Teil F: Verfahrensvermerke

Plangrundlage digitaler Auszug aus dem Kataster vom 08.12.2020, überlassen seitens der Gemeinde Geiselbach, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2021 mit der Begründung in der Zeit vom .... bis .... durchgeführt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

D) Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Geiselbach, den ....

(Siegel)

....
(Kronen, 1. Bürgermeisterin)

E) Der Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den ....

(Siegel)

....
(Kronen, 1. Bürgermeisterin)

Gemeinde Geiselbach
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2"

ENTWURF
M 1 : 1.000

N

aufgestellt: 18.06.2021
geändert: 22.10.2021

bearbeitet: Wegner/Röhl
gezeichnet: Röhl
geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Martin Beil
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
Tel. 0931/287244
info@mb-landschaftsplanung.de