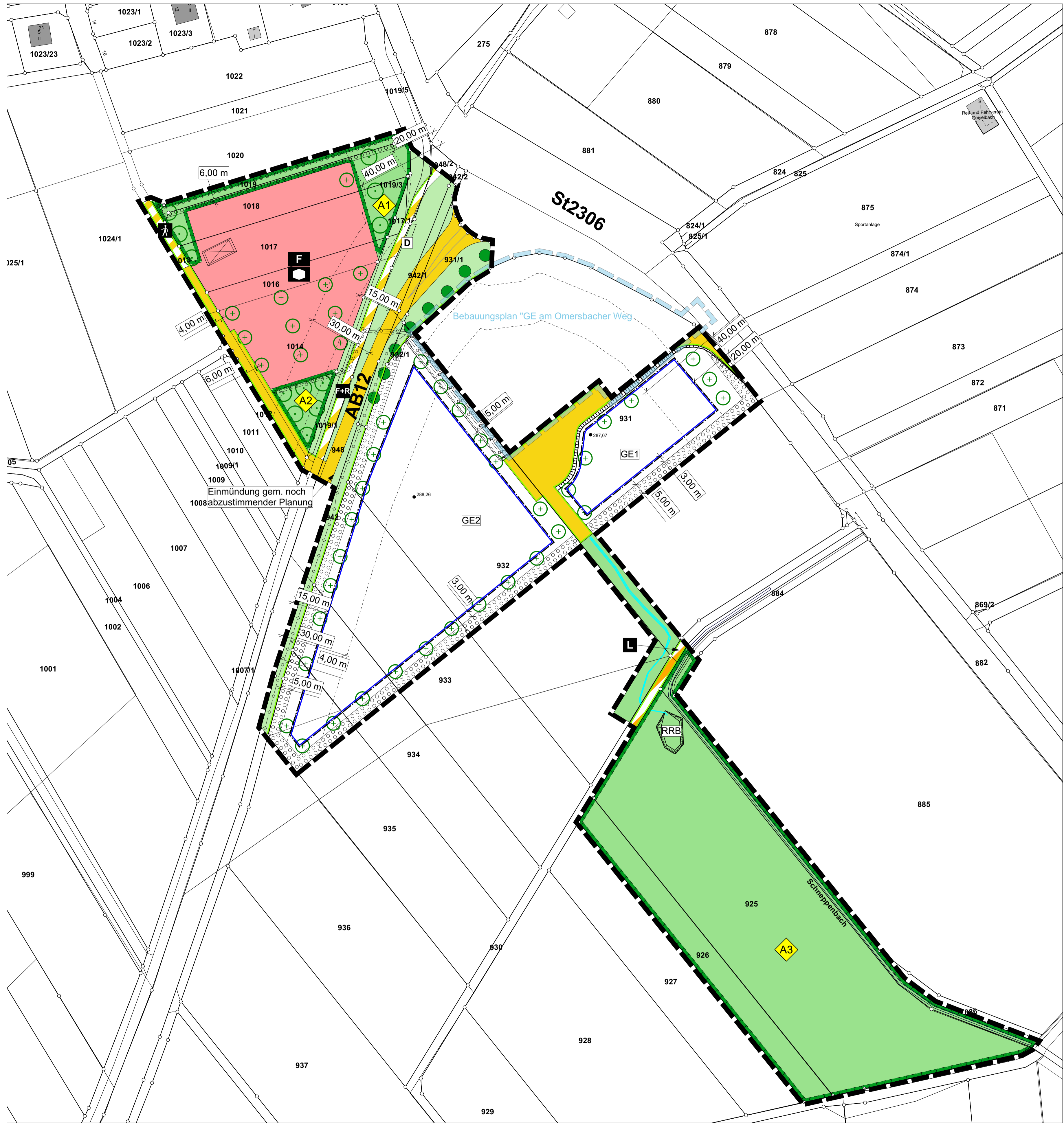


**Gemeinde Geiselbach: Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2"**



- Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg"
- Flurstücksgrenzen, Bestand
- 932 bspw. Flurstücksnummern
- Gebäude, Bestand
- Gebäude, Abriss geplant
- Bemaßungen
- Bei Kreisstraßen: 15 m Bauverbots- und 30 m Baubeschränkungszone
- Bei Staatsstraßen: 20 m Bauverbots- und 40 m Baubeschränkungszone (gem. Art. 23 BayStrVG)
- unterirdische Versorgungsleitungen
- Denkmal (Bildstock)
- Baumreihe, bestückt mit Kirschbäumen (Prunus avium), Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Umbau von AB 12 und St 2306 zum Kreisverkehrsplatz
- Sichtflächen (werden ergänzt mit Einmündungsplanung)

**Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen**

- nach § 9 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2"
- 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 zulässige Lagerplätze und öffentlichen Betriebe ausgeschlossen,  
 die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen,  
 die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Betriebswohnungen begrenzt auf je 1 Wohnung mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 150 m² je Grundstück,  
 Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig und  
 Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

**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)

**Öffentliche Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie

**Böschungen / Aufschüttungen und Abgrabungen**

- Böschungen
- Regenrückhaltebecken

**Leitungen**

- Leitungsrecht

**Grünordnung**

- 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 (Randeingrünung Gemeinbedarfsfläche)**  
**Entwicklungsziel:**  
 -> Strauchhecken und Wildobstwiese  
**Maßnahmen:**  
 - Anlage von mind. 3-reihigen Strauchhecken mit Gehölzen laut Auswahlliste (Herkunft aus dem Vorkommensgebiet VK4.1 - Westdt. Bergland, Spessart-Rhon-Region),  
 - Anpflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen lt. Auswahlliste,  
 - Umbruchlose Streifenansaat 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 (Gmk. Geiselbach, Teilfläche 11.307 m²)**  
**Entwicklungsziel:**  
 -> Naturnahe 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 Schilfbreiten, seltlichen Fuchswässern,  
 - Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalte mulden 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:**  
 1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; 1. Mähzeitpunkt ab 01.07. / 2. Mähzeitpunkt ab 01.09.  
 Belassen von ungemähten Wiesenstreifen über den Winter auf 10 % der Fläche.  
 Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

**Hinweis:**  
 Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg" sind 3.267,5 m² Ausgleichsfläche aus den Grundstücken Fl. Nr. 925 und 926 zugeordnet. Diese sind im Geltungsbereich enthalten. Es verbleiben ca. 800 m² Fläche, die anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden können.

- Pflanzgebote**
- Straßenbegleitgrün
  - öffentliche Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Regenwasserbewirtschaftung
  - Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
  - Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete und der Gemeinbedarfsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum 1. oder 2. Wuchsordnung (Wuchshöhe > 10 m) gemäß Auswahlliste, ohne Standortbindung, anzupflanzen. Die Anforderungen der FLU-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m³). Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschält, 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 standortheime Straucharten gemäß Auswahlliste zu verwenden. Mindestqualität: 1 x verschulte Sträucher, 70-90 cm hoch.  
**Gehölzauswahlliste für Anpflanzungen**  
**Bäume**  
 Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatoralere Baumarten 1. / 2. Wuchsordnung, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtleiterkonferenz (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	verschiedene Arten und Sorten
Ulmus spec.	Ulmen, verschiedene Arten und Sorten
Zelkova serrata	Zelkove

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

**Sträucher**

Corylus avellana	Hasselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartrießel
Crataegus spec.	heimische Weißdorne
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen
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

**Erhaltunggebote**  
 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.  
**Volzugsfristen**  
 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.

**Freiflächen-gestaltungspplan**  
 Mit den Bauvorgaben ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungspplan 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 Abmähen 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.  
 Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen,...)  
 V4

**Teil C: Örtliche Bauvorschriften**

**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 grau / anthrazit auszuführen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, solarthermischen oder sonstigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

**Einfriedigungen**  
 Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie als Hecken oder als grundstückseitig 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 artlichen Beschädigungen 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-Stellplätze ist in die Begrünung 1 Laubbäum gemäß Gehölzauswahlliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² zu integrieren. Die Anzahl der benötigten Bäume zur Parkplatzbegrenzung 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 Eingriffe 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 BayStrVG).  
 In einer Entfernung bis zu 40 m zur St 2306 bzw. von 30 m zur AB 12 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

**Innerhalb der Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedigungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Einzelbäume, wenn deren Kronensatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.**

**Ver- und Entsorgungsleitungen**  
 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.

**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 überschreitet, sind individuelle Maßnahmen zu ergreifen, die der entsprechenden Gefahr der Brandausbreitung wirksam begegnen.

**Denkmalschutz**  
 Art. 8 Abs. 1 DSchG  
 Wer Bodendenkmäler aufzufindet, 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.

**Teil E: Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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"

VORENTWURF  
 M 1 : 1.000

aufgestellt: 18.06.2021  
 geändert: .....

bearbeitet: Wegner/Röhl  
 gezeichnet: Röhl  
 geprüft: Wegner

**WEGNER**  
 STADTPLANUNG

Bertram Wegner  
 Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL  
 Tangentstraße 42 97209 Veitshochheim  
 Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871  
 info@wegner-stadtplanung.de  
 www.wegner-stadtplanung.de

Martin Böhl  
 Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
 Johann-Seiberts-Sträße 7, 97080 Würzburg  
 Tel. 0931/287244  
 info@mb-landschaftsplanung.de