

Markt: Geiselwind  
Kreis: Kitzingen  
Ortsteil: Geiselwind

11.03.2019



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Langäcker II“

## VORENTWURF

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Geis18-0006

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	4
3.	Bedarfsnachweis .....	6
4.	Beschreibung des Planungsgebietes .....	7
4.1	Allgemein .....	7
4.2	Planungsgrundlagen .....	8
5.	Städtebau .....	8
5.1	Städtebauliches Konzept .....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3.1	Baugrenzen .....	10
5.3.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen .....	10
5.3.4	Bauweise .....	10
5.3.5	Unzulässige Anlagen .....	10
5.3.6	Einzel- und Doppelhausbebauung .....	11
5.3.7	Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen .....	11
5.3.8	Abstandsflächen .....	11
5.3.9	Grenzbebauung .....	11
5.3.10	Stellplätze .....	11
5.3.11	Gebäudegestaltung .....	11
5.3.12	Dachart .....	11
5.3.13	Dachdeckung .....	11
5.3.14	Dachgauben .....	12
5.3.15	Anbauten und Nebengebäude .....	12
5.3.16	Einfriedung .....	12
5.3.17	Geländeveränderungen .....	12
5.3.18	Oberflächenwasser .....	12
6.	Erschließung .....	13
6.1	Verkehrsanbindung .....	13
6.2	Ver-, und Entsorgung .....	13
6.2.1	Abwasserbeseitigung .....	13
6.2.2	Wasserversorgung .....	13
6.2.3	Energieversorgung .....	13
6.2.4	Telekommunikation .....	14
6.2.5	Abfallentsorgung .....	14
6.3	Planungsumfang .....	14
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung .....	14
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	14
6.6	Oberbodenschutz .....	14
6.7	Kampfmittelvorerkundung .....	14
7.	Umweltbericht .....	15
8.	Grünordnung .....	15
9.	Artenschutz .....	15
10.	Schallschutz / Immissionen .....	15
11.	Denkmalschutz .....	15
12.	Verfahren .....	16
Anlage 1	Begründung zur Grünordnung	
Anlage 2	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	

## Übersichtskarte



Abbildung 1: Übersichtskarte,  
 Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019

### 1. Allgemeines

Der Markt Geiselwind liegt im Osten des Landkreises Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken und ist umgeben von den Landkreisen Bamberg, Erlangen / Höchststadt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde. Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße St 2257 und St 2260 erreichbar ist. Sie ist die direkte Verbindung zu dem Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein - Main.

Die geplante Wohnbauflächenerweiterung liegt ca. 300 m nördlich der St 2258 und über 550 m nördlich der A 3 sowie im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohnbaugebiets „Langäcker“. Sie hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohnbaugebietes gemäß § 4 BauNVO 1990 nördlich des bestehenden Wohnbaugebiets „Langäcker“ plant der Markt Geiselwind, die Ermöglichung der Errichtung weiterer Wohngebäude im Ortsbereich von Geiselwind.

Der Markt Geiselwind unterstützt mit der Ausweisung dieser Bauflächen attraktive Möglichkeiten zur Schaffung eines Eigenheimes für junge Familien direkt in der Gemarkung Geiselwind. Die Bauwerber für diese nördliche Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Langäcker“ sind einerseits aus der heimischen Bevölkerung. Andererseits sieht sich der Markt Geiselwind, aufgrund der in Kürze beginnenden großen Anzahl neuer Arbeitnehmer im Inno Park Geiselwind, in der Pflicht Möglichkeiten für den Zuzug von mehreren Familien zu ermöglichen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher erfolgt eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Mit dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von neuen Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO 1990 im direkten Anschluss nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Langäcker“ plant der Markt Geiselwind, den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen, hat der Marktgemeinderat Geiselwind am 12.11.2018 beschlossen, sowohl die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ durchzuführen. Hierdurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde sichergestellt.

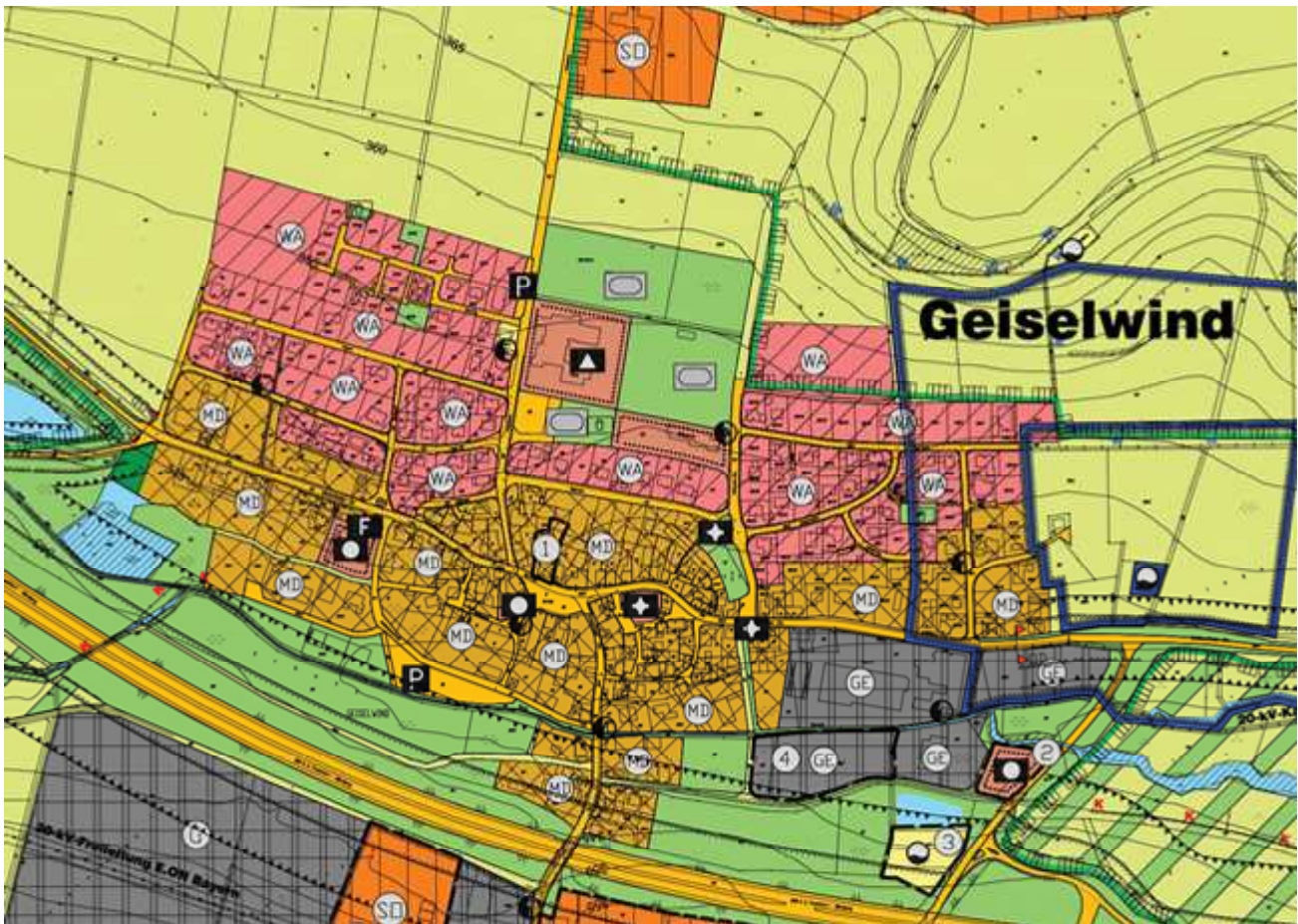


Abbildung 2:

6. Änderung Flächennutzungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich (Ausschnitt),  
 Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ läuft das Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft werden in der 15. Flächennutzungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss bzw. die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Langäcker II“ wird erst nach Wirksamkeit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 (bzw. Abs. 3) BauGB gewährleistet.

Im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung sind bereits alternative Ansiedlungen im Umfeld der Ortsteile der Marktgemeinde Geiselwind untersucht worden. Hierbei ist festgestellt worden, dass, gegenüber einer Ausweisung im vorliegenden Bereich, sämtliche alternativen Standorte wesentlich ungünstigere Standortbedingungen besitzen, weshalb der vorliegende Standort vorzuziehen ist (siehe hierzu Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes; 4. Planungsalternativen).

Aufgrund anhaltender Wohnbaulandnachfragen und der Absicht des Marktes Geiselwind, die Ansiedlung und den langfristigen Ausbau der gewerblichen Nutzungen im Bereich des Inno Parks Geiselwind weiter zu fördern sowie die Schaffung von mehreren hundert Arbeitsplätzen zu ermöglichen, hat der Marktgemeinderat beschlossen, die Flächen mit den Flurstücks Nr. 314, 316 und 331 in der Gemarkung Geiselwind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 auszuweisen.

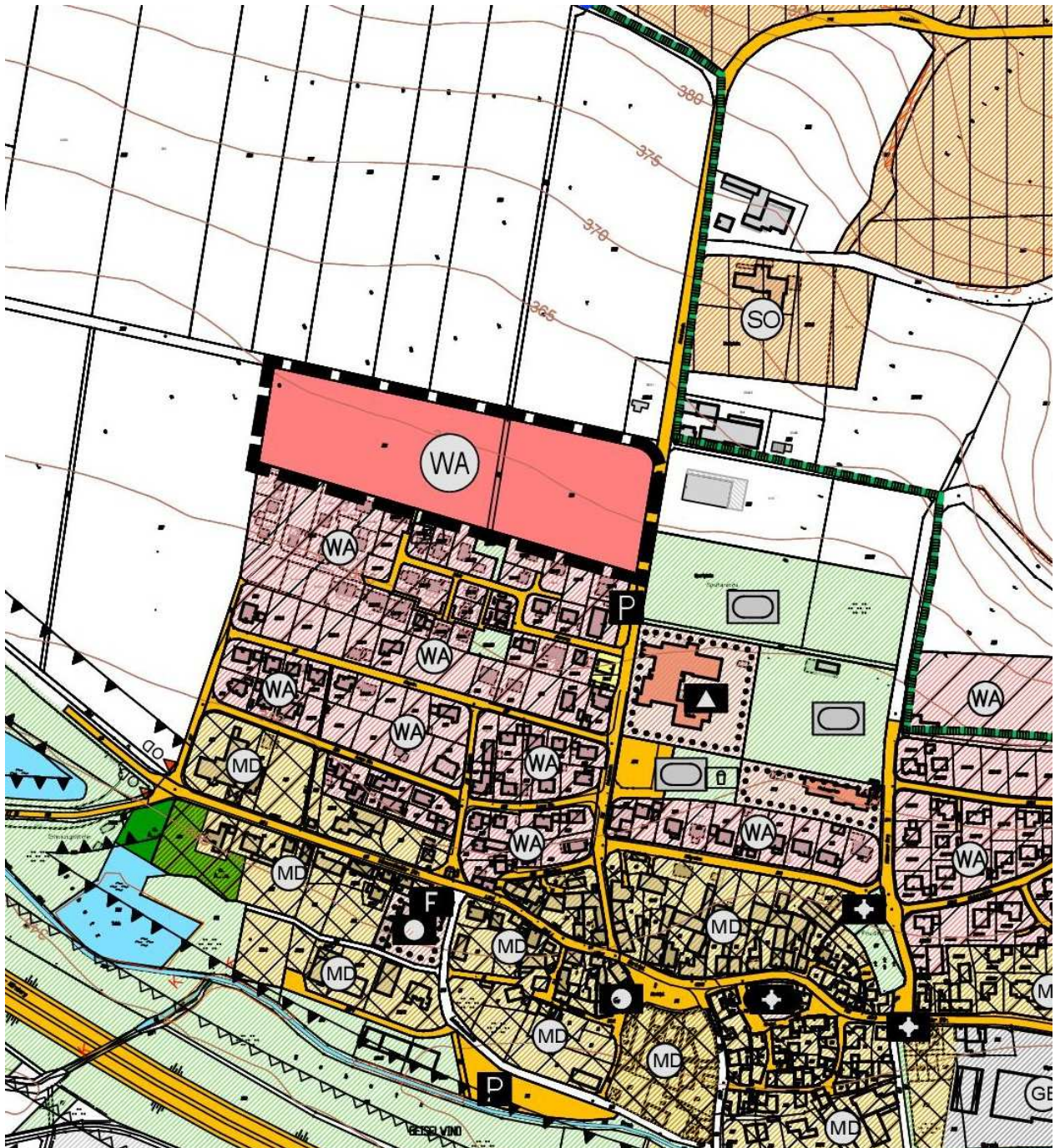


Abbildung 3:  
15. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung),  
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019

### 3. Bedarfsnachweis

Die in dem Markt Geiselwind bestehenden Baugebiete sind, abgesehen von einzelnen vorhandenen privaten Baulücken bereits bebaut und gemeindliche Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung.

Durch stark steigende Bauplatznachfragen sind in den letzten Jahren zahlreiche Wohnbauplätze veräußert worden. Im Ort Geiselwind ist derzeit der letzte gemeindliche Bauplatz im Baugebiet Langäcker von einem Bauwerber reserviert worden.

Im Ort Dürrnbuch sind alle gemeindlichen Bauplätze veräußert. In den Ortsteilen Gräfenneuses und Wasserberndorf sind die insgesamt bestehenden vier gemeindlichen Bauplätze zum Verkauf reserviert.

Somit stehen dem Markt Geiselwind ab 2019 keine Wohnbauplätze zur Verfügung, welche Bauwerbern oder jungen Familien angeboten werden könnten.

Der Markt Geiselwind führt eine Liste mit Bewerbern für Wohnbauplätze. Hierin sind mittlerweile neun Bauwerber für die Wohngebietserweiterung „Langäcker II“ vorgemerkt.

Die privaten Baulücken befinden sich alle in Privateigentum und stehen trotz regelmäßiger Abfrage durch den Markt Geiselwind, nicht zum Verkauf.

Der Markt Geiselwind ist stets bestrebt, auch die Innenentwicklung voranzutreiben und ist stets bemüht, unterschiedliche Baumöglichkeiten für Familien zu schaffen. Dennoch ist die Nachfrage weiterhin höher als das in der Marktgemeinde zur Verfügung stehende innerörtliche Angebot, weshalb die Ausweisung eines neuen Baugebietes dringend notwendig ist, um kurzfristig den vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Bauland zu decken.

Da durch die Neuansiedlung der Europazentrale eines Weltmarktführers für Sportartikel, mit mehr als 600 Arbeitsplätzen, langfristig auch ein Bevölkerungswachstum für die Marktgemeinde zu erwarten ist, ist in den nächsten Jahren mit einem steigenden Bedarf zu rechnen. Daher wird die bestehende Nachfrage kurzfristig durch die Erweiterung des Baugebietes „Langäcker II“ gedeckt. Langfristig ist die Marktgemeinde bestrebt, die innerörtlichen Potenziale weiter auszuschöpfen. Eine innerörtliche Nachverdichtung ist derzeit nicht möglich, da freie Baugrundstücke nicht zum Verkauf stehen bzw. alle Möglichkeiten genutzt werden.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des Marktes Geiselwind und ist wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten.

Aufgrund der guten Infrastrukturanbindung, dem attraktiven Ortskern, der besonderen naturräumlichen Nähe und Einbindung in den Naturpark Steigerwald, der sonstigen Freizeitangebote sowie der Nähe zur Autobahn A 3, ist der Standort Geiselwind sehr beliebt.

## 4. Beschreibung des Planungsgebietes

### 4.1 Allgemein

Die geplante Wohngebietserweiterung liegt ca. 300 m nördlich der St 2260 im direkten nördlichen Anschluss an die bestehende Ortslage des Wohnbaugebietes „Langäcker“ in der Gemarkung Geiselwind.

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an den Flurweg mit der Nr. 322 und danach an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Osten befinden sich teilweise landwirtschaftliche Betriebsstätten mit gewerblicher Nutzung sowie teilweise Sportanlagen, die vom TSV Geiselwind genutzt werden. Hieran schließen südlich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule an, die südöstlich vom Planungsgebiet liegen.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Wohnbaugebiet „Langäcker“ an. Westlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzpflanzungen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope oder sonstigen Schutzgebiete bekannt. Das Planungsgebiet liegt jedoch im Naturpark Steigerwald, wie nahezu der gesamte Markt Geiselwind.



Abbildung 4:  
 Luftbild Planungsumgriff (rote Schraffur),  
 Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung 2019/Bayernatlas Plus,  
 bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019

## 4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Geiselwind zur Förderung von Wohnraumschaffung zugrunde. Durch die Errichtung von neuen Wohnbauflächen, insbesondere für die Mitarbeiter der Neuansiedlung im Inno Park, kann eine nachhaltige Entwicklung des Marktes Geiselwind unterstützt und der Anteil an jungen Familien in der Marktgemeinde Geiselwind erhöht werden.

Die ausgewählte Fläche eignet sich am besten für eine Entwicklung, da sie sich optimal an den Ortsrand und eine bestehende Wohnbaufläche anfügt und keine unüberbrückbaren Hindernisse vorhanden sind. Aufgrund der von zwei Seiten schon eingebundenen Lage der landwirtschaftlich genutzten Fläche und der noch fußläufig attraktiven Nähe zum Altort, bietet sich eine Erweiterung in diesem Bereich an.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die tachymetrische Aufnahme des Geländes.
- Die schalltechnische Untersuchung (noch in Bearbeitung).
- Das geotechnische Gutachten.
- Fachgutachten über den Artenschutz, insbesondere über Bodenbrüter und Feldvögel

## 5. Städtebau

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Baugebietes grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Langäcker“ an. Die geplante Baufläche ist von Süden von Einzel- und Doppelhausbebauung umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiter zu führen und um eine Möglichkeit der etwas dichteren Mehrfamilienhausbebauung im nordöstlichen Bereich zu ergänzen. Dies korrespondiert auch mit der östlich der Friedrichstraße und noch weiter nördlich liegenden höheren Bebauung.

Hierdurch können sich nach Vorstellung der Marktgemeinde Familien zusammenschließen, was Grund und Boden sowie das Budget schont, um gemeinschaftlich Wohneigentum zu schaffen bzw. zu erwerben

Um eine verträgliche Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, ist eine maximale First- und Wandhöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der freien Feldflur ist eine öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung einer Ortsrandbegrünung vorgesehen, die die Baugebietserweiterung in die Landschaft einbindet. Dies wird durch die Beibehaltung und den Ausbau eines nur zeitweise Wasser führenden Grabens innerhalb einer eigens hierfür geplanten öffentlichen Grünfläche, die die Wohnbauflächen von Nord nach Süd quert, unterstützt. Ein Regenrückhaltebecken in dieser Grünfläche ist ein weiterer Baustein für einen möglichst behutsamen Umgang mit den Ressourcen, um neben der Rückhaltung und nur gedrosselten Ableitung von Außen- einzugs- und Oberflächenwasser, besonders die Verdunstung für das Kleinklima zu fördern. Dies erfolgt auch durch einen öffentlichen unbefestigten grünen Fußweg, der mit einem kleinen Graben ausgestaltet werden soll.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächenerweiterung ist mit einem möglichen Immissionsschutzkonflikt bezüglich der bestehenden östlich gelegenen Nutzungen zu rechnen. Dies sind die Sportanlage des TSV Geiselwind sowie die östlich der Friedrichstraße situierten Nutzungen. Bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Lärmschutzsituation im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung des geplanten Standorts zu erwarten.



Im Umfeld des Ausweisungsbereiches sind keine entsprechenden Bauwerke oder Geländestrukturen bekannt, deren direkte oder wesentliche Sichtverbindung oder Sichtachsensituation beeinträchtigt wird. Somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Großflächige Schutzgebiete werden durch den Planungsbereich nicht gestört. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Steigerwald verläuft mehr als 100 m entfernt vom Planungsbereich. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kann ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, wie der gesamte Markt Geiselwind.

Der Planungsbereich ist bisher durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die bisherige Nutzung trägt nicht zu einem besonders harmonischen bzw. naturnahen Einfügen der bestehenden Wohnbebauung in das Landschaftsbild bei. Die geplante Nutzung soll dies durch eine Eingrünung und eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen verbessern.

Im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Anlage 2), der zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Langäcker II“ erarbeitet worden ist, wird das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes untersucht. Es werden dann entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt, um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

Durch die Einbindung der geplanten Wohnbaufläche von zwei Seiten durch Ortsbebauung und das bewegte Gelände im näheren und weiteren Umfeld des Planungsbereiches sowie die geplante Ein- und Durchgrünung, ist nicht von erheblichen optischen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Fernwirkung auszugehen.

Bedingt durch den Geländeverlauf ist das Planungsgebiet nur vom nördlich gelegenen Hangbereich auffällig wahrnehmbar bzw. einsehbar. Der Sichtbereich ist allerdings bereits durch das weit aus auffälligere Sondergebiet „Autohof Geiselwind“ und den Verlauf der bestehenden überregional bedeutsamen Verkehrsstrasse der Bundesautobahn A 3 erheblich vorbelastet. Somit ist die Wahrnehmbarkeit der Wohngebietsfläche im Hinblick auf die bestehenden starken optischen Vorbelastungen des Umfeldes nicht erheblich verschärft.

Günstiger gelegene Flächen und sich daraus ergebende Planungsalternativen können aufgrund des Zusammenhangs mit bestehenden Bauflächen, der Fruchtbarkeit landwirtschaftlicher Böden, des Naturraumes sowie der zu berücksichtigenden Schutzgüter nicht innerhalb der Gemarkung des Marktes Geiselwind und dessen Ortsteilen gefunden werden.

Eine Alternativflächenprüfung erfolgte im Vorfeld der Aufstellung der 15. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass für die gewählte Fläche, die im aktuellen wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, die nachteiligen Auswirkungen für Mensch, Natur, Landschaft und Naturschutz am geringsten sind und ausgeglichen bzw. teilweise auch vermieden oder mittels Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt werden können.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben der derzeit in Aufstellung befindlichen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um diesen Gebietscharakter nicht zu stören sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.3.1 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden entsprechend der Plandarstellung vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen, Freibereiche zur Luftzirkulation offen zu halten und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren.

### **5.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist mit max. 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieser Wert wurde gewählt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und dennoch im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens die größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angesetzt werden.

### **5.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Um die Verträglichkeit der Bebauung gegenüber dem bestehenden Wohngebiet Langäcker zu gewährleisten und zur Vermeidung überdimensionierter Gebäude sowie zur Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Die Firsthöhe bemisst sich zwischen der Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes als unterer Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes als oberer Bezugspunkt.

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m im WA 1 und maximal 14,00 m im WA 2 betragen. Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m im WA 1 bzw. 21,00 m im WA 2 gemäß Nutzungsschablone betragen.

Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

### **5.3.4 Bauweise**

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, die sich im Bereich des Baugebietes fortsetzen soll. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen.

### **5.3.5 Unzulässige Anlagen**

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- an Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden o. geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen und Grundstücken
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen

### **5.3.6 Einzel- und Doppelhausbebauung**

Im gesamten Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den dörflichen Wohngebietscharakter zu erhalten. Dies entspricht ebenfalls der Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete und stellt damit eine Anpassung an die bestehende Bebauung dar.

### **5.3.7 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen**

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, um so den zukünftigen Bauherren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Grundstückseinteilung zu ermöglichen. Der Mindestabstand an der Einfahrtsseite bei offenen (Carport) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

### **5.3.8 Abstandsflächen**

Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

Grenzgaragen sind abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO 2013 zulässig, wenn die Länge des Garagengebäudes max. 9,00 m und die Wandhöhe max. 3,50 m beträgt. Den unteren Bezugspunkt bildet hierbei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht der Garage. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

### **5.3.9 Grenzbebauung**

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

### **5.3.10 Stellplätze**

Pro Grundstück sind bei einer Wohneinheit mindestens drei Stellplätze herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit sind jeweils zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Aufstellflächen vor Garagen können, sofern ausreichend dimensioniert, als Stellplatz gezählt werden.

### **5.3.11 Gebäudegestaltung**

Aus Gründen des Artenschutzes und der verträglichen Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild sind grelle Farbtöne sowie die Verwendung glänzender Materialien unzulässig. Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.

### **5.3.12 Dachart**

Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 60° zur Waagerechten im WA 1 und von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten im WA 2 zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 35°.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen.

### **5.3.13 Dacheindeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern sind ausdrücklich zulässig. So wird die Nutzung erneuerbarer Energien, wie auch die Artenvielfalt über extensiv begrünte Dächer gefördert.

### 5.3.14 Dachgauben

Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche je Gebäudeseite darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass die Dachlandschaft nicht durch zu massiv wirkende Gauben bzw. Dachaufbauten gestört wird.

### 5.3.15 Anbauten und Nebengebäude

Anbauten und Nebenanlagen haben sich den Hauptgebäuden in Bezug auf Höhe und Breite unterzuordnen. Die Höhe und Breite darf max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen, um eine städtebaulich verträgliche Gliederung zwischen Haupt- und Nebengebäuden zu schaffen.

### 5.3.16 Einfriedungen

Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m, Mauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen ab OK der angrenzenden Straße zulässig.

Soweit entlang der Straßengrundstücksgrenzen und landwirtschaftlicher Flächen Einfriedungen errichtet werden, sind diese bis zu einer Höhe von 1,60 m, 0,5 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu errichten. Höhere Einfriedungen sind nur 1,0 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zulässig.

Im Bereich von Zufahrten ist eine Rückversetzung der Einfriedungen um eine PKW-Länge oder die Ausführung mit einem Tor, das nach innen geöffnet wird und entsprechend der Einfriedung gestaltet ist, zulässig. Die Vorbereiche der Einfriedungen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Torbereiche. Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf 0,8 m Höhe zu begrenzen.

Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen und Grundstücken sind unzulässig, dies gilt auch für Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen.

### 5.3.17 Geländeänderungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bezogen auf das natürliche Gelände bis maximal 1,50 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das Regenrückhaltebecken. Hier sind Auffüllungen und Abgrabungen in dem erforderlichen Maße zulässig. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen.

An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

### 5.3.18 Oberflächenwasser

Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist möglichst zurückzuhalten (Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrsanbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Wohnbaugebietes erfolgt hauptsächlich über die Friedrichstraße, die die Bauflächen wiederum an die Ortsstraßen und die St 2260 sowie weiter über die St 2257 bis an die A 3 anbindet. Die Ausbausituation der Friedrichstraße und des Wegenetzes ist ausreichend dimensioniert. Eine weitere Anbindung erfolgt über den schon bestehenden Straßenstich im Wohnbaugebiet Langäcker, der aus der dortigen, bisher gefangenen Situation, einen Ringschluss ermöglicht.

Der Markt Geiselwind hofft, durch die Nähe des Bereiches zum Ortskern, die Bewohner der Erweiterung des Wohngebietes zu einer verstärkten fußläufigen bzw. mit dem Fahrrad erfolgenden Erledigung von Alltagswegen anstoßen zu können. Eine ÖPNV Anbindung liegt ebenso in fußläufiger Entfernung im Ortskern Geiselwinds vor, sodass über den Verkehrsverbund das Netz der Deutschen Bahn nutzbar ist.

Als besonders vorteilhaft ist die Lage der Ausweisungsfläche bezüglich der Erreichbarkeit des Flurwegnetzes. Hierüber erreicht man auch die im Inno Park Geiselwind neu entstehenden zahlreichen Arbeitsplätze zu Fuß oder mit dem Fahrrad. In einer Entfernung von ca. 2 Kilometern sind die Arbeitsstätten bequem über die Fütterseer Straße und das Flurwegenetz zu erreichen.

Die Wohnbauflächen werden durch eine Wohnerschließungsstraße und drei kurze Stichstraßen erschlossen. Die Wohnerschließungsstraße verbindet den nordwestlichsten Ast des Ahornweges vom bestehenden Baugebiet „Langäcker“ mit der Friedrichstraße als Haupterschließungsstraße. Etwa mittig der Wohnbauerweiterungsfläche verläuft ein reiner Fußweg, der aus den bestehenden Wohnbauflächen kommend, über einen ca. 30 m langen Stich gerade weiterläuft, und über weitere ca. 60 m entlang der Wohnerschließungsstraße, direkt auf den nördlichen Flurweg in die freie Landschaft führt. Dieser Weg wird unmittelbar von einem grünen Fußweg gekreuzt, der parallel zwischen den bestehenden und der neuen Wohnbaufläche verläuft. So entsteht eine attraktive, grüne interne rein fußläufige Verbindung sowohl in Richtung Nord – Süd als auch in Richtung Ost – West.

### **6.2 Ver-, und Entsorgung**

#### **6.2.1 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal in der Friedrichstraße der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet. Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsplanung wird die Aufnahmefähigkeit geprüft und nachgewiesen.

Sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern oder zurückzuhalten und wiederzuverwenden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen. Siehe Punkt 5.3.18.

#### **6.2.2 Wasserversorgung**

Der Markt Geiselwind versorgt sich selbst mit Wasser. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### **6.2.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG Bamberg, die möglichst frühzeitig am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

#### 6.2.4 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung soll über die örtlichen Versorgungsnetze erfolgen. Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen als Erweiterung der bestehenden Versorgung durchgeführt.

#### 6.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung des Marktes Geiselwind zuständig ist, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt ist.

### 6.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	3,21 ha	100 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,38 ha	11,83 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege befestigt)	ca.	0,0008 ha	0,02 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege unbefestigt)	ca.	0,08 ha	2,49 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,35 ha	10,90 %
Nettobaufläche (inkl. privater Grünfläche)	ca.	2,40 ha (0,08 ha)	74,76 %

#### 6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke, die innerhalb des Bebauungsplanes „Langäcker II“ liegen, sind im Eigentum des Marktes Geiselwind, sodass sie entsprechend den Vorstellungen der Marktgemeinde nach Abschluss der Bauleitplanverfahren an Bauwerber veräußert werden können.

#### 6.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird unmittelbar nach Abschluss der notwendigen Bauleitplanverfahren erfolgen.

#### 6.6 Oberbodenschutz

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

#### 6.7 Kampfmittelvorerkundung

Es liegen keinerlei Erkenntnisse bezüglich eines Verdachtes auf Kampfmittel oder dergleichen vor.

## 7. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht (noch in Erarbeitung) wird als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes „Langäcker II“.

## 8. Grünordnung

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, der in den Bebauungsplan integriert und somit Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

In der Begründung zur Grünordnung (siehe Anlage 1) und im noch zu erstellenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholung beschrieben und bewertet.

Es ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet im Naturpark Steigerwald befindet, wie der gesamte Ortsbereich von Geiselwind und der größte Teil der Marktgemeinde.

Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Erforderliche Maßnahmen werden unter Punkt 5 der Begründung zur Grünordnung (siehe Anlage 1) genannt und mittels Festsetzungen im Bebauungsplan wird deren Umsetzung sichergestellt.

## 9. Artenschutz

Für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage 2).

Demnach sind keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

## 10. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfolgen immissionsschutzrechtliche Betrachtungen (noch in Bearbeitung). Durch die geplante Wohngebietserweiterung selbst werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung erwartet. Mögliche Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung werden untersucht. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

## 11. Denkmalschutz

Auf der geplanten Wohnbaufläche oder im Umfeld sind keine Bodendenkmale bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen. Dies ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan enthalten.

Eine mögliche Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit von Baudenkmalen im Umfeld der Maßnahme ist nicht bekannt oder anzunehmen.

## 12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	12.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	30.11.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Behandlung der Eingegangenen Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Annahme- und Auslegungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Behandlung der eingegangene Stellungnahmen	am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am	xx.xx.xxxx

Markt Geiselwind,

---

Nickel  
1. Bürgermeister

Würzburg, 11.03.2019  
30.04.2019

Bearbeitung: Roppel,  
Prüfung: Hennlich

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)



## Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte,.....	3
Quelle: Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019	
Abbildung 2: 6. Änderung, wirksamer Flächennutzungsplan f. überplanten Bereich (Ausschnitt) ....	4
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019	
Abbildung 3: 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (befindet sich in der Aufstellung), .....	5
Quelle: Auktor Ingenieur GmbH 07.03.2019	
Abbildung 4: Luftbild Planungsumgriff (rote Schraffur), Quelle: Digitales Orthophoto d. Bay. Vermessungsverwaltung / Bayernatlas Plus, bearbeitet von Auktor Ingenieur GmbH 30.04.2019 .....	7