

Festsetzungen gem. § 9 BauGB,
Art. 90 BayBO

I. Durch Zeichnung

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Grenze des Geltungsbereiches | 7.1 Grünfläche mit Nutzung durch landwirtschaftliche Anlagen Tierhaltung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig | 11. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| 2. Beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO 1990 Zulässig sind nicht wesentlich störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie betriebsbezogene Wohnnutzungen. Nicht zulässig sind Anlagen, die vorwiegend störtrüchtige Betriebsabfertigungen im Freien erfordern bzw. abwickeln und sonstige Wohngebäude. | 7.2 Grünflächen ohne Nutzung durch landwirtschaftliche Anlagen | 12.1 GRZ = 0,4 Grundflächenzahl max. zulässig |
| 3. Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO 1990 | 8.1 Best. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie | 12.2 GFZ = 0,8 Geschoßflächenzahl max. zulässig |
| 4. Fineschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990 i.V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauNVO 1990 Die max. zulässige Tierhaltung wird auf 1 VGV (Vergleichsgrößenvereinheitlichung) beschränkt. | 8.2 Best. landwirtschaftlicher Weg keine Erschließungsanlage im Sinne des BayBO | 12.3 BMZ = 4,2 Baumassenzahl max. zulässig |
| 5. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 | 8.3 Best. Parkplatz | 13.1 SD/WD Zulässig sind Sattel- und Walmdächer |
| 6.1 Fläche für den Gemeinbedarf | 9. Baugrenze Eine Bebauung ist nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig | 13.2 SD Zulässig sind Satteldächer |
| 6.2 Bauhof | 10. max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse Ein zusätzlich im Dachraum entstehendes Vollgeschoss ist zulässig, solange die maximal zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. | 14.1 40°-60° Zulässige Dachneigung in MI, MD und MD-B-Gebieten |
| 6.3 Feuerwehrrhaus | | 14.2 15°-40° Zulässige Dachneigung in GE-B-Gebieten und landwirtschaftlichen Anlagen im Bereich der Grünflächen |
| | | 15. Offene Bauweise Falls es betriebstechnische Gründe erforderlich machen, sind ausnahmsweise gewerbliche Gebäude über 50 m Länge zulässig. |

- | | |
|--|--|
| 16. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung | 20.1 Bestehende Überschwemmungslinie |
| 17. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen | 20.2 Gepl. Überschwemmungslinie |
| 18. Bestehender Graben | 21. Bestehende Bepflanzung Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten |
| 19. Fläche für Aufschüttung | |

II. Durch Text

- Höheneinstellung der Gebäude
 - Die Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten, gemessen am tiefsten vorhandenen Geländepunkt der Gebäudeanlage.
- Einstellung der Gebäude auf dem Grundstück

Im Bereich der GE-B Flächen sind die Hauptgebäude und Hallen primär im hinteren Bereich der überbaubaren Fläche zu errichten. Die Zugänge dieser Gebäude sind nur aus südlicher Richtung zulässig.
- Gebäudegestaltung
 - Die Fassaden sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen bzw. zu begrünen.
 - Im MI, MD und MD-B-Gebieten sind auch Natursteinverkleidungen zulässig.
- Dachform
 - Zulässig sind:
 - Bei GE-B Satteldächer
 - bei MD und MD-B Satteldächer Walmdächer
 - Flachdächer sind nicht zulässig
 - Die Dachform der Garagen und Nebengebäude hat sich an der Dachform der Hauptgebäude zu orientieren.
- Dachneigung
 - 40° - 60° bei MI, MD und MD-B
15° - 40° bei GE-B
- Dacheindeckung

Farbe: rot bis rotbraun
- Einfriedigungen
 - Die Einfriedigungen von Grundstücken im GE-B Bereich sind nur mit hinterpflanzten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
 - An der Straßenfront dürfen auch andere Einfriedigungsarten als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden, diese sind jedoch ebenfalls zu hinterpflanzen. In diesen Bereichen sind Mauern und Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Ausgeschlossen sind sichtdurchlässige Einfriedigungen wie z.B. Mauern.
 - Im Bereich von MI, MD und MD-B-Flächen ist an der Straßenfront eine Zaunhöhe von 1,50 m im übrigen Bereich eine Zaunhöhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. In diesen Bereichen sind Mauern und Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.
 - Die Einfriedigungsart ist der Umgebung angemessen zu gestalten.
- Grundstückszufahrten

Die Zufahrten der Grundstücke im Bereich der GE-B-Bauflächen sind ausschließlich von der Planstraße A zulässig. Zufahrten vom Flurweg Fl. Nr. 194 oder von der Schutzwiesenstraße sind unzulässig.
- Böschungen, Geländeänderungen
 - Geländeänderungen sind bis 1 m zulässig.
 - Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 3 angelegt werden.
- Auffüllhöhe und Abgrabhöhe

An der ungünstigsten Stelle max. 0,50 m über bzw. unter natürlichem Gelände.
- Lärmschutz

Bei schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohngebäuden, Büros u.a. ist im Bauantrag ein hinreichender Lärmschutz durch den Bauherrn bzw. dessen Planpflichtig nachzuweisen. Auf die eingehende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - Ausgabe Nov. 1989 einschl. des Beiblattes 1 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren) wird hingewiesen. Der für die Bemessung maßgebliche Außenlärm ist der schalltechn. Betrachtung zu entnehmen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen
 - Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. Stellplätze, Wege die nicht von schweren Fahrzeugen befahren werden, sollen möglichst wassergebunden erstellt werden.
 - Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Die Belagwahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Raseinfügen etc. auszurichten.
- Tiefbauplanung
 - Die Tiefbauplanung wird vor der öffentlichen Auslegung erstellt und wird Beiplan zum Bebauungsplan.
 - Die notwendigen Maßnahmen wie Straße, Auffüllung, Drainageverlegungen, der Kanal, die Wasserversorgung, die Bepflanzung usw. werden entsprechend dieser Planung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt.
 - Kanalliefen sind aus der Tiefbauplanung zu ersehen.
- Grünordnung
 - Im Bereich der gewerblich oder privat genutzten Flächen sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum, Qualitätsmerkmal 2 x V SHJ 10/12 oder größer, oder Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher, welche sich nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, sind unter ordnungsgemäßer Pflege zu erhalten.
 - Für die Hinterpflanzung der Einfriedungen sind vorwiegend einheimische Straucharten zu verwenden. Hierbei sind folgende Arten zu empfehlen.

Acer campestre	Feldahorn	Heister	2 x V 100 - 150
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister	2 x V 100 - 175
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Heister	2 x V 100 - 150
Corylus avellana	Hasselnuß	Strauch	2 x V 60 - 100
Cornus sanguinea	Hartfistel	Strauch	2 x V 60 - 100
Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch	2 x V 60 - 100
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch	2 x V 60 - 100
Rosa canina	Hundsrose	Strauch	2 x V 60 - 100
Salix caprea	Weidenkätzchen (als Blühenweide)	Strauch	2 x V 60 - 100
- Liguster, Holunder, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Kreuzdorn
Unerwünscht sind alle Arten von Nadelgehölzern

- Die bestehende Bepflanzung am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes stellt eine natürliche Abgrenzung zur Ebrach bzw. zu den angrenzenden Flurbereichen dar und ist unter ordnungsgemäßer Pflege zu erhalten.
- Die bestehenden Wiesenflächen im Baugebiet sind zu erhalten. Eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland ist zu empfehlen.
- Die Grünfläche ist mindestens einmal jährlich zu mähen. Eine aufgelockerte Bepflanzung in den Randbereichen mit Halbstämmen oder Hochstämmen wäre wünschenswert.

III. Hinweise

- Höhenschichtlinien
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Best. Wohnhaus
- Bestehende Nebengebäude, Betriebshallen und Ställe
- Maßangabe in Meter
- Geplante Verrohrung
- Bestehender Schmutzwasserkanal
- Bestehender Regenwasserkanal
- 40 m Bauverbotszone zu Gunsten der Autobahndirektion Nordbayern gem. § 9 Abs. 1 FStrG
- 100 m Baubeschränkungszone zu Gunsten der Autobahndirektion Nordbayern gem. § 9 Abs. 2 FStrG
- Anzeigespflichtig

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg (Tel.: 0931/54950), zu melden.
- Werbeanlagen

Werbeanlagen im Baugebiet sind so zu errichten, daß sie von der BAB A 3 Frankfurt - Nürnberg nicht eingesehen werden können.
- Beleuchtungsanlagen

Markhelfernehmer auf der BAB A 3 dürfen nicht von Beleuchtungsanlagen innerhalb des Baugebietes geblendet werden.
- Fremdwasser

Drain-, Quell- oder Schichtwasser sowie Oberflächenwasser darf nicht in die Kanalisation bzw. die Kläranlage eingeleitet werden. Es ist über separate Leitungen abzuleiten und dezentral zu versickern.
- Gewässer

Anlagen innerhalb des 60 m Bereiches der Ebrach sind genehmigungspflichtig (nach BayWG).

Der Gemeinderat hat in der nicht öffentlichen Sitzung am 27.05.1993, veröffentlicht in der öffentlichen Sitzung am 17.06.1993, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde im Mitteilungsblatt Nr. 10/1993 vom 14.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

12.02.1996
1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 19.07.1994 in der Fassung vom 24.10.1995 hat mit Begründung vom 17.11.1995 einschl. 19.12.1995 öffentlich ausliegen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

12.02.1996
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 11.01.1996 den Bebauungsplan vom 19.07.1994 in der Fassung vom 12.01.1995 als Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB).

12.02.1996
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk (§ 11 Abs. 1 BauGB)

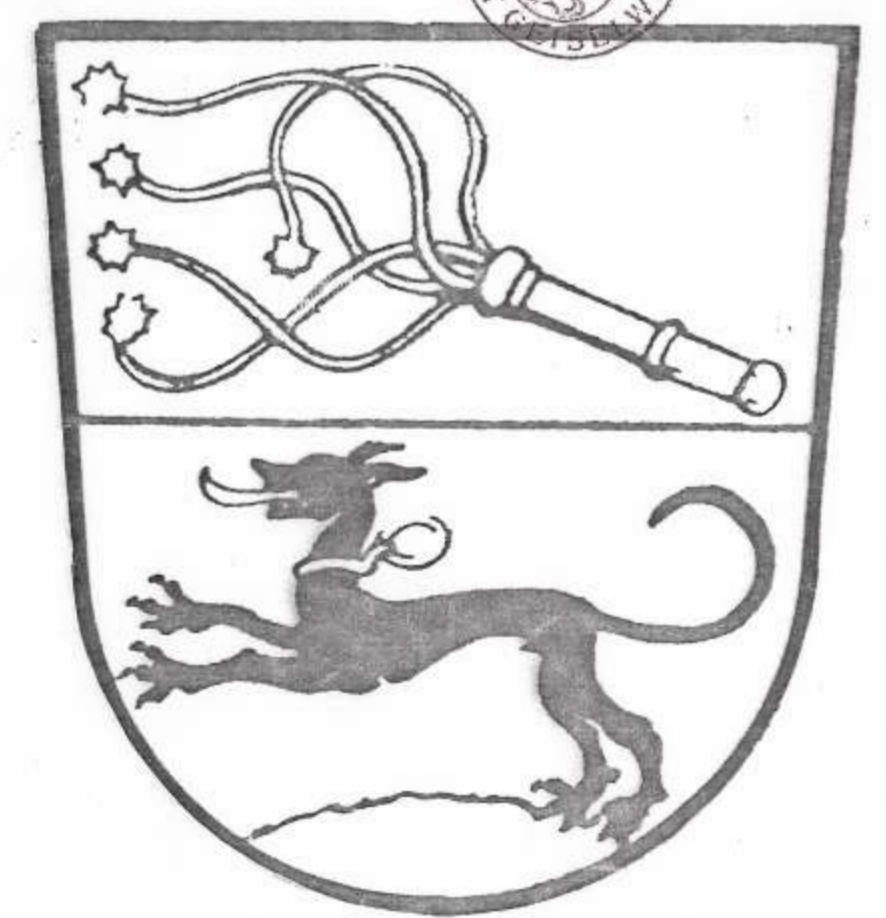
Der Bebauungsplan „Altort Geiselwind I“ des Marktes Geiselwind wurde mit Beschluß des Landratsamtes Kitzingen vom 09.02.96, Aktenzeichen 75-910101 genehmigt (§ 9 BauGB).

Landratsamt Kitzingen, 25.11.2005
Michael Goller
Michael Goller

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 13.02.1996 im Mitteilungsblatt Nr. 02/1996 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

13.02.1996
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

BAUGEBIET

ALTORT

GEISELWIND I

MARKT: **GEISELWIND**

KREIS: **KITZINGEN**

1 : 1000

INGENIEURBÜRO RAINER AKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97076 WÜRZBURG
TEL. 0931 / 7944 - 0 FAX. 0931 / 7944 - 30

DATUM: 19.07.1994
GEANDERT: 31.08.1994
GEANDERT: 07.07.1995
GEANDERT: 24.10.1995
GEANDERT: 12.01.1996

GEZEICHNET: öchsner
BEARBEITET: auctor/scholz

