

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

I Durch Planzeichnung

--- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

**SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung:  
Sondergebiet für örtliche Versorgung und Beherbergung. Das Sondergebiet besitzt den Schutzcharakter eines GI-Gebietes. Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Marktgemeinde dienen wie z.B. Lebensmittelmarkt, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Getränkemarkt und dergleichen; Beherbergungsbetriebe;  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind;  
Ausnahme zulässig sind:

\*Spielhallen  
\*Schank- und Speisewirtschaften, Cafe's  
(Ausgeschlossen sind Einkaufszentren und Einzelhandelsgroßprojekte)

Öffentliche Straßenverkehrflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Fahrwege und Zufahrten, sowie Park- und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Landwirtschaftliche Wege

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sichtflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Diese sind von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen, parkenden Fahrzeugen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der L 2668, überschritten wird.

Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**a** Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO  
Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend einer offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen auch Gebäude mit Längen über 50,00 m errichtet werden, soweit eine Unterbrechung der Fassade durch Nischen oder durch Gebäudeabsätze erfolgt. (siehe Beispielzeichnung)



GRZ=0,8 Grundflächenzahl max. 0,8 zulässig gem. § 20 BauNVO und § 17 BauNVO.

BMZ=3,0 Baumassenzahl max. 3,0 zulässig gem. § 21 BauNVO und § 17 BauNVO.

SD Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen

öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zu den Waldflächen südlich des Geltungsbereiches ist eine Baumfallgrenze mit 30,00 m zum Waldrand von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II Durch Text

Höheneinstellung der Gebäude gem. § 18 BauNVO  
Die Wandhöhen dürfen 7,00 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die nach § 6 Abs. 4 BayBO zu errechnende Wandhöhe. Die Firsthöhen dürfen 12,00 m nicht überschreiten.

Dachneigung / Dacheindeckung  
Die Dachneigung ist zwischen 18° und 35° festgesetzt. Die Farbe der Dacheindeckung ist in rot bis rotbraun vorzusehen.

Gebäudegestaltung  
Die Gebäude sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen bzw. mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

Parkplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die erforderlichen Parkplätze für Besucher und Betriebspersonal sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Oberflächenwasserableitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Das anfallende Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von LKWs befahren werden, sind, soweit sie nicht in Regenauffangbehälter eingeleitet sind über Versickerungsmulden zu versickern bzw. der Retention zuzuführen. Gleiches gilt für die Notüberläufe der Regenauffangbehälter. Stärker verschmutzte Oberflächenwässer sind in den Schmutzwasserkanal einzuleiten

Böschungen und Geländeänderungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17  
Geländeänderungen sind bis 4,50 m über bzw. unter das natürliche Gelände zulässig.  
Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 angelegt werden.  
Stützmauern sind landschaftstypisch zu verkleiden und zu begrünen.

Entwässerungsplanung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
Die Entwässerungspläne der geplanten Bauwerke und Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Markt Geiselwind zur Prüfung vorzulegen.

Versickerungsfördernde Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Befestigte Flächen auf Grundstücken wie z.B. Stellplätze, Wege die nicht von schweren LKW befahren werden usw. sollen versickerungsfähig erstellt werden.  
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Rasenpflaster etc. auszurichten.

Löschwasser  
Die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser über den rechtlich vorgegebenen Zeitraum ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.  
Ggf. ist die Erstellung eines Löschwasserbehälters durch die Bauherren vorzusehen.

Schallschutz  
Für das Sondergebiet wurde ein Schutzgrad entsprechend einem GI-Gebiet festgesetzt.  
Für schutzwürdige Objekte, wie z.B. Wohnräume für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal, Bürogebäude oder ähnliches innerhalb des Sondergebietes sind Schallschutzmaßnahmen durch den Bauwerber durchzuführen.  
Diese sind im Einzelfall nachzuweisen.  
Ansprüche gegenüber den Immissionsverursachern können nicht geltend gemacht werden.

Verkehrssicherheit auf der BAB A3  
Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit auf der BAB sind folgende Auflagen zu beachten:

- a. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen könnten.
- b. Beleuchtungsanlagen (Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden.
- c. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, daß von dem geplanten Sondergebiet keine Immissionen oder Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 gefährden könnten.
- d. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

III Festsetzungen des Grünordnungsplanes

Private Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Eingrünung des Gewerbeparkes mit standortheimische Gehölzen (Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes)

Ausgleichs- und Ersatzflächen

Festsetzung gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 20:  
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 568 und 569 - Teilflächen (Gemarkung Geiselwind)

- extensive Grünlandnutzung
- Offenhaltung der Fläche durch extensive Nutzung (Mahd/Mulchen/Beweidung)

Festsetzung gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25b:  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung gemäß BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25a:  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
- Anlage einer Feldhecke am Rand der Gewerbefläche

Baumpflanzung  
20 Stck. Obstbaum, Hochstamm, Mindestqualität H. 3xv. m.Db. 12-14

Im übrigen wird auf die Aussagen der Begründung zum Grünordnungsplan verwiesen.

IV Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone  
40,00 m zur Autobahn gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und  
20,00 m zur Staatsstraße gem. Art 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStWG

Anbaubeschränkungszone  
100,00 m zur Autobahn gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und  
40,00 m zur Staatsstraße gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStWG

Anzeigespflichtig

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Der Fundort ist unverändert zu belassen.

V Hinweise

Höhenschichtlinien

Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Flurnummer

Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB)

Regenauffangbehälter

Es wird angeregt, das anfallende Regenwasser der Dachflächen in Regenauffangbehälter zu leiten, um das so gesammelte Wasser zur Pflege und Erhaltung der anzulegenden Grünanlagen sowie zu Reinigungsarbeiten bzw. im Betriebsablauf zu nutzen. Die Notüberläufe dieser Behälter sollen in Versickerungsmulden oder, soweit technisch nicht anders möglich, in den Regenwasserkanal geleitet werden. Die Behälter sollen in m² eine Größe von mind. 3 % der angeschlossenen Flächen in m² haben.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des Baugebietes ist, besonders im Randbereich mit kurzfristigen landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch im Bereich der im ländlichen Raum unvermeidlichen Emissionen liegen werden und deshalb hinzunehmen sind.  
Dies gilt insbesondere für best. offene Güllegrube auf dem Flurstück Nr. 561, südöstlich des Geltungsbereiches.

Außeneinzugsgebietwasser

Bauliche Anlagen sind, aufgrund der vorliegenden Geländeneigung, gegen einfließende Oberflächenwässer aus südlicher Richtung von seiten der Bauwerber durch geeignete Maßnahmen (z.B. höherlegen von Bauwerksöffnungen, vorsehen von Ableitungsgräben, usw.) zu schützen.



VERFAHRENSVERMERK

Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 18.12.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Geiselwind, den 27. FEB. 2004  
Nickel 1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.03.2004 bis 18.03.2004 durchgeführt.

Geiselwind, den 18. MÄR. 2004  
Nickel 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2004 wurde mit Entwurfsbegründung, Begründung zum Grünordnungsplan vom 16.02.2004 und Umweltbericht gem. § 2a BauGB vom 16.02.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2004 bis einschließlich 06.05.2004 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.03.2004 im Amtsblatt Nr. 6 des Marktes Geiselwind ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geiselwind, den 27. MÄI. 2004  
Nickel 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung vom 10.02.2004, geändert am 24.05.2004 mit Beschluss vom 24.05.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geiselwind, den 24. MÄI. 2004  
Nickel 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 8.4.2004 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Geiselwind Marktplatz in 96160 Geiselwind während der Allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Geiselwind, den 8.4. FEB. 2004  
Nickel 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

## FÜR DAS SONDERGEBIET "GEWERBEPARK GEISELWIND"

M = 1:1000  
MARKT: GEISELWIND  
LANDKREIS: KITZINGEN

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:  
Thomas Struchholz  
Bauingenieur  
Planungsamt für Landschaftsplanung  
Friedenstraße 10, 97072 Würzburg  
Tel: 0931/7944-0 Fax: 0931/7944-30  
E-Mail: info@r-auktor.de

BEBAUUNGSPLANUNG:  
BYLIK BAU  
INGENIEURBÜRO R. AKTOR  
BÜRO: BUCHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG  
TEL. 0931/7944-0 FAX. 0931/7944-30  
E-MAIL: info@r-auktor.de  
http://www.r-auktor.de

DATUM: 10.02.2004 BEARBEITET: auktor/scholz  
GEÄNDERT: 24.05.2004 keller bchsner