

# GEISELWIND

## BEBAUUNGSPLAN „IN DEN TORAECKERN“

### 1. Zeichenerklärung u. Festsetzungen

<b>MI</b>	MISCHGEBIET	} ZULÄS. MAß der bau- lichen Nutzung, ent- spr. § 17 Bau-NVO.
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	

#### ~~Vorhandene Gebäude~~



#### Wohngebäude:

- II Zulässig zweigeschoßig
- Ⓜ Zwingend zweigeschoßig
- I Zwingend erdgeschoßig

Flachgeneigte Satteldächer mit zwingend  
35° bis 40° Neigung.

Maximale Traufhöhen: Erdgesch. Häuser 3,00 m  
Zweigesch. " " 6,00 "



Garagen, Dachneigung 6 - 10°  
Firsthöhe 2,75 m



Ⓞ Garagenplätze zwingend  
Umformerstationen

#### ~~Bestehende Grundstücksgrenzen~~



Baugrenzen



Zwingende Baulinien



Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 5  
B. BauG.)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



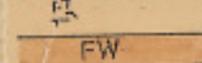
Vorschlag für Grundstücksteilung



Sichtwinkel, von jeder Bebauung freizu-  
halten.



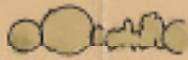
Erschließungsstraßen mit Gehsteigen  
und Straßenbegrenzungslinien. Straßen-  
breite lt. Maßzahlen.



Fußwege, BFW: Befahrbarer Fußweg



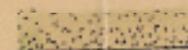
Öffentliche Parkplätze



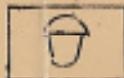
Pflanzgebiet für Bäume u. Sträucher (Nur heimische Laubgehölze)



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Kinderspielplatz

## 2. Weitere Festsetzungen:

1. Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt, soweit nicht im Bebauungsplan Grenzbebauung gefordert wird. (§ 22, Abs. 2 BauNVO)
2. Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 BauNVO höchstens betragen:
 

Gebäude mit 1 Vollgeschoß	Grundflächenzahl 0,4
Gebäude mit 2 Vollgeschoßen	Geschoßflächenzahl 0,4
	Geschoßflächenzahl 0,7
3. Die Gebäudeabstände müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen, soweit nicht im Bebauungsplan Abweichungen vorgesehen sind
4. ~~Kniestock~~ <sup>Kniestock bis max. 0,5 m zulässig</sup> und ~~Dachaufbauten~~ <sup>Einzel- u. Doppelgäulen, 10, 40 u. 80 Schlapp</sup> sind ~~unzulässig~~ <sup>max. 1,80 m Breit. Inbau. 30.9.9 siehe Bide</sup>.
5. Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
6. Der Bau von Kellergaragen und die Aufstellung von Blechgaragen ist unzulässig.
7. Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.
8. Untergeordnete Nebenanlagen können nur ausnahmsweise gestattet werden, wenn sie dem festgesetzten Nutzungszweck des Grundstückes dienen und der Art der Bebauung nicht widersprechen. Sie sind in gleicher Art und Bauweise wie die Garagen und in Verbindung mit diesen zu errichten.
9. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 250 qm.
10. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,00 m ab OK/Gebsteig festgesetzt. Sockel max. 0,30 m. Grelle Farb-anstriche sowie imitierte Baustoffe sind verboten. Maschendrahtzäune entlang der Straßen sind mit einer Hecke zu hinterpflanzen.
11. Die Gebäude sind in gedeckten Farben zu streichen, die Dächer mit rotbraunem oder schiefergrauem Material zu decken. Auffallende Farben sind nicht zulässig.
12. Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße nicht einzusehen sind.
13. JE GEBÄUDE ist nur ein ANTENNENMAST zulässig.

Gerolzhofen, den 15. März 1974.

*H. Kühnel*  
(Dipl. Ing. Herbert Kühnel)

HINWEIS:

Im Mischgebiet sind zum Schutz gegen Verkehrslärm von den Hauseigentümern Doppelfenster und dichtschießende Türen einzubauen. Außerdem wird empfohlen Schlafräume an die Nordseite des Hauses zu verlegen und entlang der Südgrenze Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Geringfügig geändert und ergänzt am 29.8.74 u. am 6.2.75

### 3. Weitere Hinweise



Vorhandene Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Evtl. spätere Straßenfortsetzung

Isophonlinien

Höhenschichtenlinien

Beschallter Punkt A, bzw. B

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG v. *24.9.1974* bis *24.10.1974* im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Abs. 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Geiselwind, den *21. APR. 1975*

*gez. Kern*  
.....  
1. Bürgermeister

*30.9.90  
Bücherei*

Der Markt Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom *14.4.1975* den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Geiselwind, den *21. APR. 1975*

*gez. Kern*  
.....  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom *8.9.1978* Nr. *VII/5-610* gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1963 GVBl S. 194 genehmigt.

Kitzingen, den *2.10.1978*

*gez.*  
*(Dr. Bauer)*  
.....  
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom *26.2.1979* bis *26.3.1979* im Rathaus gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am *21.02.1979* ortsüblich durch *Mitteilungsblatt* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Geiselwind, den 27.3.1979.....



*Nüssel*  
.....  
1. Bürgermeister

\* Änderung mit Bekanntmachung vom 20.12.1983  
rechtsverbindlich

Ergänzungen und Änderungen

- A Ergänzt wurde der Bereich nördlich der Weingartstraße.
- B Geändert wurden im Bereich zwischen Weingartstraße und der Staatsstraße 2260:
1. Die Geschosßzahl der als " zwingend zweigeschoßig " festgesetzten Häuser nördlich der Straße A wurde in " zulässig zweigeschoßig " umgewandelt.
  2. Soweit noch nicht vorhanden wurden für bestehende Gebäude eine überbaubare Fläche durch Baulinien und die Geschosßzahl mit " zulässig zweigeschoßig " festgesetzt.
  3. Die Trafo-Station auf Fl.Nr. 286/8 in der Straße C wurde in die nordwestliche Ecke des Kinderspielplatzes verlegt.
  4. Der Fußweg zum Kinderspielplatz wird auf die nördliche Seite des Grundstückes verlegt und ein Fußweg vom Wendeplatz zur Straße C vorgesehen.
  5. An der Einmündung der Straße A in die Fütterseer Straße wurde ein Sichtdreieck festgesetzt.
  6. Das Pflanzgebot für Bäume und Sträucher wurde durch die Festsetzung " nur heimische Laubgehölze " ergänzt.
  7. Die Dachneigungen wurden auf 35-40° festgesetzt.

Gerolzhofen, den 26.9.79.

*H. Kunnel*  
(Dipl.Ing. Herbert Kunnel)

Der Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Weingartstr. wurde mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom ~~16.10.1979~~ bis ~~15.11.1979~~ im Rathaus, Bürgermeister-Zimmer, öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung war eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Abs. 5 Beteiligten davon benachrichtigt worden. Gleichzeitig lag auch der schon am 8.9.78 genehmigte Bebauungsplan für das Baugebiet südlich der Weingartstraße wegen der getroffenen Ergänzungen und Änderungen aus.

Geiselwind, den



*Rückel*  
(1. Bürgermeister)

Der Markt Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.11.1979 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Geiselwind, den



*Rückel*  
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 13.12.1979 Nr. VII/5 - 610 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Verordnung vom 4.7.1978 GVDL S. 452 genehmigt.

Kitzingen, den 18. 12. 1979

Landratsamt Kitzingen

*Dr. Bauer*  
(Landrat)

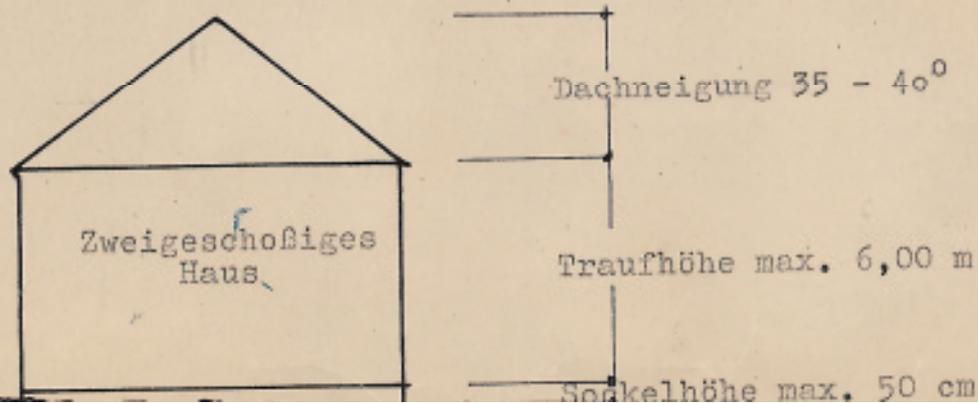
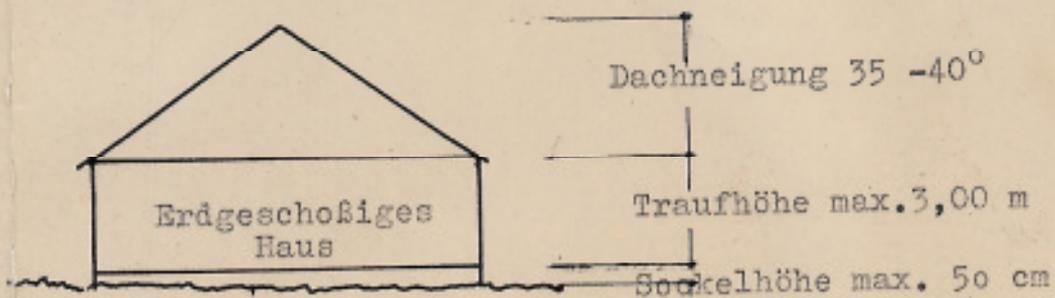
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom  
bis im Rathaus, Bürgermeister-Zimmer, gem. § 12 Satz 1  
BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung  
sind an ortsüblich durch  
bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12  
Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Geiselwind, den

(1. Bürgermeister)

Gebäudeschnitte

M. 1: 200



# Bebauungsplan Geiselwind " Toräcker Nord "

## B e g r ü n d u n g

### 1. Allgemeines

Am 15. März 1974 wurde der Bebauungsplan " Toräcker " aufgestellt. Der Marktgemeinderat beschloss damals aus nachstehenden Gründen, den ca. 45 m breiten Streifen nördlich der Weingarts-Str., der außerhalb des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes liegt, mit in den Bebauungsplan einzubeziehen:

1. Die Äcker nördlich der Weingarts-Str. haben eine geringe Bonität.
2. Da die Weingarts-Str. ohnedies ausgebaut werden muß, ergibt sich nach Einbeziehung dieses nördlichen Streifens eine größere Wirtschaftlichkeit.
3. Die Grundstücke nördlich der Weingarts-Str. haben einen besonders hohen Wohnwert, da sie auf einem höhergelegenen Südhang und außerdem vom Straßenlärm unbehelligt liegen. Die Isophonlinien der zulässigen dB-Werte verlaufen weit südlicher.

Der Bebauungsplan " Toräcker " wurde vom Landratsamt Kitzingen am 8.9.78 mit Verfügung Nr. VII/5-610 genehmigt, jedoch nur für den südlichen Teil, der innerhalb des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes liegt. Inzwischen wurde der nördlich der Weingarts-Str. liegende Teil in das Wohngebiet des Flächennutzungsplanes einbezogen. Da beim Anhörungsverfahren für den Bebauungsplan " Toräcker " von seiten der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen diesen Nordteil erhoben wurde, beschloss der Gemeinderat nunmehr, die Genehmigung dieses Baugebietes " Toräcker Nord " zu beantragen.

### 2. Erläuterung des Planes

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| a) Größe des Geltungsbereiches: | 1.765 ha (Bruttobauland)   |
| b) Allgemeines Wohngebiet (WA)  | 1.258 ha (Nettobauland)  |
| c) Verkehrsflächen              | 0.464 ha (Weingarts-Str.<br>nur zur Hälfte+Anliegerwege+Parkplatz) |
| d) Grünflächen                  | 0.043 ha (Kinderspielplatz)  |

Anzahl der Bauplätze, Gebäude u. Wohnungen:

6 erdgeschoßige Häuser	6 Wohnungen
4 erd- oder zweigeschoßige Häuser	6 "
<u>3 zweigeschoßige Häuser</u>	<u>4 "</u>
13	16 Wohnungen

Wohndichte: 16 Wohnungen x 3,4 Bewohner = 55 Bewohner.

3. Gemeinschaftseinrichtungen

ein  
Im Baugebiet sind ein 430 qm großer Spielplatz und 112 qm großer Parkplatz ausgewiesen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Rahmen einer Baulandumlegung wurden die für den Allgemeinbedarf erforderlichen Flächen herausgemessen und die Baugrundstücke vermarktet. Der größte Teil dieser Grundstücke wurde den bisherigen Eigentümern zugesprochen, ein kleinerer Teil der Gemeinde.

5. Erschließung und Versorgung

Wasserversorgung: Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Verbindung der Wasserversorgungsanlagen Rehweiler-Langenberg und Geiselwind-Gräfenneuses ausreichend gesichert.

Abwasserbeseitigung: Durch den Bau der vollbiologischen Kläranlage können die Abwässer einwandfrei beseitigt werden.

Energieversorgung: Die Marktgemeinde ist an das Leitungsnetz des Überlandwerkes Oberfranken angeschlossen.

Verkehrsflächen: Das Baugebiet erstreckt sich entlang des Geltungsbereiches des schon genehmigten Baugebietes " Toräcker " , d.h. entlang der Weingarts-Str., die ohnedies für die Erschließung des Baugebietes " Toräcker " ausgebaut werden muß. Die Kosten dafür werden je zur Hälfte den beiden Baugebieten angelastet. Im Norden und Osten wird das Baugebiet durch Anliegerwege für die Landwirtschaft begrenzt.

6. Erschließungskosten

a) Wasserversorgung:	rd. 320 m je DM 150.-=48000.-	
	Davon die Hälfte für das Baugebiet " Nord "	DM 24 000
b) Abwasserbeseitigung:	320 m je DM 300.-=96000.-	
	Davon die Hälfte für das Baugebiet " Nord "	DM 48 000
c) Erschließungsstraßen:	2000 qm " DM 60.-=120000.-	
	Davon die Hälfte für das Baugebiet " Nord "	DM 60 000
d) Gehsteige:	rd. 600 qm " DM 40.-	DM 24 000
e) Anliegerwege:	" 1120 qm " DM 30.-	DM 33 600
f) Parkplatz:	" 112 qm " DM 60.-	DM 6 720
g) Kinderspielplatz:	" 430 qm " DM 20.-	<u>DM 8 600</u>
	Erschließungskosten	DM 204 920
		=====

Die Marktgemeinde trägt 10% der Erschließungskosten,  
das sind rd. DM 21 000.-.

Aufgestellt:

Gerolzhofen, den 2.2.79

Anerkannt:

Geiselwind, den 9.2.79



(Dipl. Ing. Kühnel)  
Architekt



(Rückel)  
1. Bürgermeister