

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 98 BayBO

- Geltungsbereichs- und Bebauungsplan
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage
- Fläche für Gemeinbedarf - Deutsche TELEKOM AG-
- Straßenverkehrsflächen mit Parkstreifen und Pflanzflächen
- Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkplatz
- Flächen für Garagen
- Festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Grundflächenzahl GFZ
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Zulässig max. zwei Vollgeschosse. Das im Dachgeschoß evtl. entstehende Vollgeschoß ist ausnahmsweise zusätzlich zulässig.
- Grundflächenzahl GRZ=0,4 0,4 max. zulässig
- Geschosflächenzahl GFZ=0,6 0,6 bzw. 0,8 zulässig
- Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen. Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume. Diese Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Bei der Erstellung der Bepflanzung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichen Verkehrsflächen.
- Bestehender Baum Dieser ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten.
- Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltenen Pflanzfläche 4,00 m breit
- Versickerungsmulde mit Überlauf
- Offener Graben

II. Durch Text

- Höheneinstellung der Gebäude**
Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über OK Straße gemessen am Eingangsbereich. Talseitige Traufwandhöhe max. 7 m.
- Wandhöhe**
Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegte Maß.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 + 5 BayBO berechnet.
- Dachform**
Zulässig sind Satteldach und Krüppelwalmdach Dachgauben sind zulässig Schlags- und Giebelanker (Einzelanker) Abstand zum Ortsgang $\geq 2,00$ m
- Dachneigung**
Zulässig sind
a) bei Erdgeschossigen Gebäuden 40° - 45°
b) bei zweigeschossigen Gebäuden 35° - 40°
- Grenzbebauung**
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
- Garagen**
Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke mit festgesetzten Garagenstandorten.
- Unzulässige Anlagen**
Grelle Fassadenfarbanstriche; Maschendrahtzäune an der Straßenfront; Stützmauern höher als 1 m, Dachgauben bei Dachneigung $< 38^\circ$.
Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen, Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Weiblichgaragen o.ä.), Dacheindeckungen und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder graphit.
- Kniestöcke**
Die Kniestockhöhe darf nicht größer als 50 cm sein.
- Ausnahme**
Kniestöcke im Bereich von rückspringenden Mauerteilen, wenn diese nicht mehr als 40 % der Hauslänge betragen.
- Geländeveränderungen**
8.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
8.2 Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
8.3 Jedem Bauantrag sind nivellierte Geländeschnitte beizulegen, aus denen die vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse hervorgehen. Hierbei sind die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenschichtlinien welche auf der Grundlage der tachymetrischen Aufnahme eingetragen sind, für den Bestand bzw. Kontrolle verwendbar.
- Aufschüttungen**
Aufschüttungen sind max. bis 1,00 m zulässig.
- Abgrabungen**
Abgrabungen sind max. bis 0,50 m zulässig. Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig.
- Einfriedungen**
Bei den zur freien Landschaft liegenden Grundstücken an der West- bzw. Nordgrenze des Geltungsbereiches ist die Einfriedung 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Hierzu sind die unter 12.2 aufgeführten Arten zu verwenden.
- Grünordnung**
- Straßenbegleitgrün**

Hierfür sind zu verwenden:

| | | | |
|----------------------------------|------------|--------|-----------|
| Acer platanoides „Emerald Queen“ | Spitzahorn | H3 x V | SIU 14/16 |
| Fraxinus excelsior „Globosum“ | Esche | H3 x V | SIU 14/18 |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | H3 x V | SIU 14/18 |

Die restliche Baumscheibe ist mit Bodendeckern, sowie mit mind. 2 Sträuchern bis zu 1,00 m zu bepflanzen.

Hierfür sind zu verwenden:

Bodendecker

| | | | | |
|--------------------------------|---------|-------|---------|--------------|
| Ribes alpinum Schmidt | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | 5 - 7 Triebe |
| Lonicera pilcata | Strauch | 2 x V | 30 - 40 | i.C |
| Potentilla fruticosa I. S. | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Spiraea lcom „Anthony Waterer“ | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Vinca minor | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Sedum acre | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Hieracium pilosella | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Lamium galeobdolon | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Cevastium arvense | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |
| Rubus fruticosus | Strauch | 2 x V | 40 - 60 | o.B. |

Sträucher

| | | | |
|-----------------------|---------|-------|----------|
| Spiraea arguta | Strauch | 2 x V | 60 - 100 |
| Chaenomeles jap I. S. | Strauch | 2 x V | 60 - 80 |
| Strauchrosen I.S. | | | m. B. |

Die Pflanzen sollen mit einem Mindestabstand von 0,40 m zum Beetrand gepflanzt werden.

12.2 Private Pflanzstreifen
Es sind Pflanzstreifen mit einer Breite von 4,00 m entlang der Geltungsbereichs- und Außenbereichsgrenze festgesetzt.
Diese sind auf privaten Grundstücken zu errichten.

Hierfür sind zu verwenden:

| | | |
|--------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Acor campestris | Feldahorn | Heister 2 x V 100 - 150 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Heister 2 x V 100 - 175 |
| Corvus aucuparia | Vogelbeere | Heister 2 x V 100 - 150 |
| Corylus avellana | Haselnuß | Strauch 2 x V 60 - 100 |
| Cornus sanguinea | Hartrieel | Strauch 2 x V 60 - 100 |
| Corylus avellana | Haselnuß | 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 Bienenweide) | Strauch 2 x V 60 - 100 |

Es soll eine Bepflanzung in Pflanzenreihen entstehen, wobei die Pflanzenreihen seitlich zu einander jeweils um die Hälfte versetzt sein sollen.
Der Pflanzenabstand zwischen den Reihen muß 1,00 m betragen.
Vom Wegrand ist ebenfalls ein Abstand von 1,00 m freizuhalten.
Die Pflanzen sind in Gruppen von 3 - 9 Stück einer Sorte zu pflanzen.
Acor campestris und Carpinus betulus sind nur in den inneren Pflanzenreihen zulässig.

III. Hinweise

- Höhenschichtlinien**
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Flurnummern**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- Bestehende Gebäude**
- Bestehende Nebengebäude**
- Maßangabe in Meter**
- Garagen**
Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gemessen an der Straßenverkehrsfläche bis zur Mitte Garagotor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf, soweit der Abstand der Garagen zur Straßenverkehrsfläche nicht durch die Festsetzung von Flächen für Garagenstandorte anderweitig geregelt ist. Einfahrten gelten nicht als Stellplatz.
- Flurwege**
Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wegeflächen sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der BayBO.
- Anzeigepflichtig**
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufahrtstunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser ist in Regenauffangbehältern zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung oder Waschmaschine) ist vom Markt Geiselwind abzunehmen. Die Regenauffangbehälter sind mit einem Versickerungsüberlauf zu versehen, der überschüssiges Wasser ableitet und über den Untergrund versickert. Aus diesem Grund ist von der Versickerungseinrichtung zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten, um Wasser oder Setzungsschäden an diesen zu vermeiden.
Für den Notfall ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorzusehen.
Befestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind versickerungsfähig zu erstellen, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen. Hierfür sind z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc. zu verwenden.

- Öffentliche Grünflächen**
Es ist eine aufgelockerte Bepflanzung mit Einzelpflanzen und Pflanzgruppen festgesetzt. Hierfür sind zu verwenden:
Acer platanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Bergahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus intermedia Mehlbeere
Tilia cordata Linde
Apfelbäume, Birnbäume, Zwetschgenbäume, Kirschbäume oder Nußbäume
Weiter sind die Pflanzenarten gem. der Artenliste der Baugebietsabgrenzung zu verwenden. Im Bereich der Spielfläche sind Sträucher mit giftigen oder ungenießbaren Beeren oder Pflanzenteilen auszuschließen.
Die Versickerungsflächen und Spielflächen sind zum Schutz vor Erosion mit einer robusten Wildrasenart anzusäen.
- Parkplatzbegrünung**
Nach je 5 Stellplätzen ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Hierfür sind zu verwenden:
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Sorbus torminalis Elsbeere
Pflanzangebot im privaten Bereich:
Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum, Qualitätsmerkmal 2 x V SIU 10/12 oder größer oder Obstgehölze als Hochstamm, oder Halbstamm zu pflanzen.
Für die Hinterpflanzung der Einfriedungen sind vorwiegend einheimische Straucharten zu verwenden.
Hierbei sind zu verwenden:
Acor campestris Feldahorn
Corylus avellana Hasel
Carpinus betulus Hainbuche
Ligustrum vulgare Liguster
Sambucus nigra Holunder
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Lonicera xylicium rot. Hochkirsche
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa arvensis Feldrose
Fagus sylvatica Rotbuche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose

Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzenmaterial verwendet werden.
Unerwünscht sind alle Arten von Nadelbäumen.

12.5 Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen
Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebräuchnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.
Die Standorte der Hochstämme sind im Bauantrag unter Angabe der Arten einzutragen. Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden in der Grünordnung wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

13. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Oberflächenwässer welche auf das Grundstück auftreten, die nicht über den empfohlenen Regenauffangbehälter geleitet werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem Grundstück breitflächig oder in Mulden zu versickern.

14. Tiefbauplanung
Die Tiefbauplanung des Ing. Büro Auktor, Würzburg vom 31.10.1995 ist Beiplan des Bebauungsplanes.

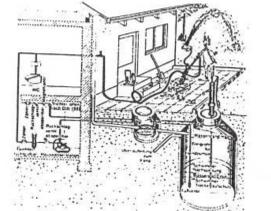
15. Böschungsbefestigung
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsbefestigungen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

16. Schallschutz
Im gesamten Geltungsbereich ist mindestens ein Fenster von Schlafräumen zur Lüftung auf der Autobahn abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

17. Auflagen durch die Autobahn
Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB - A 3 nicht geblendet werden können.
Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der BAB 13 eingesehen werden können.
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.

18. Landwirtschafliche Immissionen
Durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäude im Umfeld des Baugebietes ist, besonders im Randbereich mit kurzfristigen landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch im Bereich der im ländlichen Raum unvermeidbaren Emissionen liegen wird und deshalb hinzunehmen sind.

19. Außenwohnbereich
Zur Autobahn hin orientierte Außenwohnbereiche (Terrasse und insbesondere Balkone) sind nicht angemessen lärmgeschützt. Insoweit wird eine Verlegung in den abgeschirmten Grundstücksteil bzw. auf die schallabgewandten Gebäudesseite empfohlen.



Beispiel für Regenauffangbehälter

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.12.1994, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 21.12.1994, ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

05.05.1998... Datum
1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger wurde am 27.04.1995 durch Aufklärungsversammlung/Auflegung der Planung vom 28.01.1995... bis 05.05.1995 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

05.05.1998... Datum
1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 26.04.1995 in der Fassung vom 21.10.1995, hat mit Begründung und Tiefbauplanung vom 29.01.1995... bis 29.02.1995 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

05.05.1998... Datum
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 21.03.1996, den Bebauungsplan vom 26.04.1995, in der Fassung vom 20.03.1995, als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

05.05.1998... Datum
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Langäcker“ wurde beim Landratsamt Kitzingen gem. § 11 BauGB angezeigt. Mit Beschluß vom 17.02.1996 wurde der Bebauungsplan „Langäcker“ in der Fassung vom 20.03.1996 gem. § 11 BauGB im Anzeigeverfahren nicht beanstandet.

05.05.1998... Datum
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.05.1998... ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

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

05.05.1998... Datum
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET

"LANGÄCKER"

einschl. 1. Änderung im vereinfachten Verfahren vom 21.05.2002
einschl. 2. Änderung im vereinfachten Verfahren vom 10.10.2002

MARKT : GEISELWIND
KREIS : KITZINGEN

INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931 / 7944-0 FAX 0931 / 7944-10

DATUM: 28.04.1995
GEÄNDERT: 01.10.1995
GEÄNDERT: 20.03.1998

GEZEICHNET: R. Auktor
BEARBEITET: R. Auktor

RAINER AUKTOR
BAYRISCHES
BEREICH
10999
DES GEMEINDE