

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017)
- 1.2  Grundflächenzahl 0,6 maximal zulässig
- 1.3  Maximal zulässige Firsthöhe (hier: 12,50 m)
- 1.4  Maximal zulässige Wandhöhe (hier: 6,50 m)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Offene Bauweise

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Erhalt von heimischen Laubbäumen

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Altort Geiselwind 1" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 4.4  Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- 4.5  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017)

Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedeckung des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Scheitelpunkt der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe darf maximal 12,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedeckung des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017)

- 3.1 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

3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Der Mindestabstand an der Einfahrtseite bei Carports und Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

3.3 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 anzuschließen.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Oberflächenwasser
Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist möglichst zurückzuhalten (Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhaltekanal zuzuführen.
- 4.2 Versicherungsfördernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Freiflächen sowie Verkehrsflächen, auf denen nicht mit erheblichem LKW Verkehr zu rechnen ist, bzw. von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.
- 4.3 In Bereichen in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen.

4.4 Geländeveränderungen
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.
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.

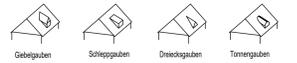
4.5 Stellplätze
Pro Grundstück sind bei einer Wohneinheit mindestens drei Stellplätze herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit ist jeweils ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zu schaffen. Aufstellflächen vor Garagen können, sofern ausreichend dimensioniert, als Stellplatz gezählt werden.
Es ist festgesetzt, dass die erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge auf dem jeweiligen (bzw. den zugehörigen) Grundstück(en) nachgewiesen werden müssen.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 5.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.
- 5.2 Dachgestaltung
5.2.1 Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 7° bis maximal 50° zur Waagerechten zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 35°.

5.2.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dachflächen sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist ausdrücklich zulässig.

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



Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Organg muss mind. 1,00 m betragen.

5.3 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.

5.4 Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) entlang öffentlicher Straßen und Wege 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, mindestens 0,5 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu errichten. Höhere Einfriedungen sind nur 1,0 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zulässig.

Die Vorbereiche der Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Tor- sowie Zufahrtbereiche. Im Bereich von Sichtflächen (Ein- und Ausfahrtbereiche) sind Einfriedungen und Pflanzungen auf 0,8 m Höhe zu begrenzen. Nicht entlang öffentlicher Straßen oder Wege verlaufende Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen ab Oberkante Gelände, zulässig.

C Immissionschutz

Schallschutz
Vor dem Ausbau der BAB A3 (Frankfurt – Nürnberg) wurden im Bereich des Ortes Geiselwind durch Planfeststellung bereits im Jahr 2008 die zu erwartenden jeweiligen Lärmimmissionen (BAB A3) ermittelt und in der Planung mittels Schallschutzwall- u. -Wänden ein ausreichender Lärmschutz ermittelt. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind mittlerweile erstellt und im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen auch abgeschlossen.
Die Unterlagen der Planfeststellung dieses Bereiches (BAB A 3 Frankfurt – Nürnberg Abschnitt: Fuchsberg – östlich AS Geiselwind 6-streifiger Ausbau von Bau-km 325+655 bis Bau-km 332+200) können im Rathaus des Marktes Geiselwind zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

D Nachrichtliche Übernahme

- 1 Anzeigepflichtig
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 an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
- 2 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.
- 3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück ein ausreichend großer Kinderspielfeldplatz anzulegen (Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO).
- 4 Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden kann.
Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden.
Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen ausgehen, die den Verkehr der BAB A3 gefährden können.

E Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  Flurnummer
- 3  Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4  Höhenschichtlinie
- 5  Nutzungsschablone

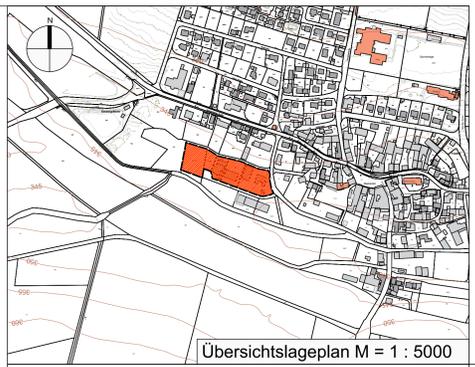
6 Hang- und Schichtenwasser
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
Aufgrund von möglichem Schichtenwasser, welches nach längeren Regenperioden im Baugebiet auftreten kann, sollten Keller als "Weiße Wanne" ausgebildet werden. Der Einsatz gesetzlich verbotener Stoffe oder Techniken ist ausdrücklich verboten.

7 Schutz vor Hang- und Oberflächenwasser
Bauwerköffnungen die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden können sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

8 Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die westlichen und südlichen Bauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

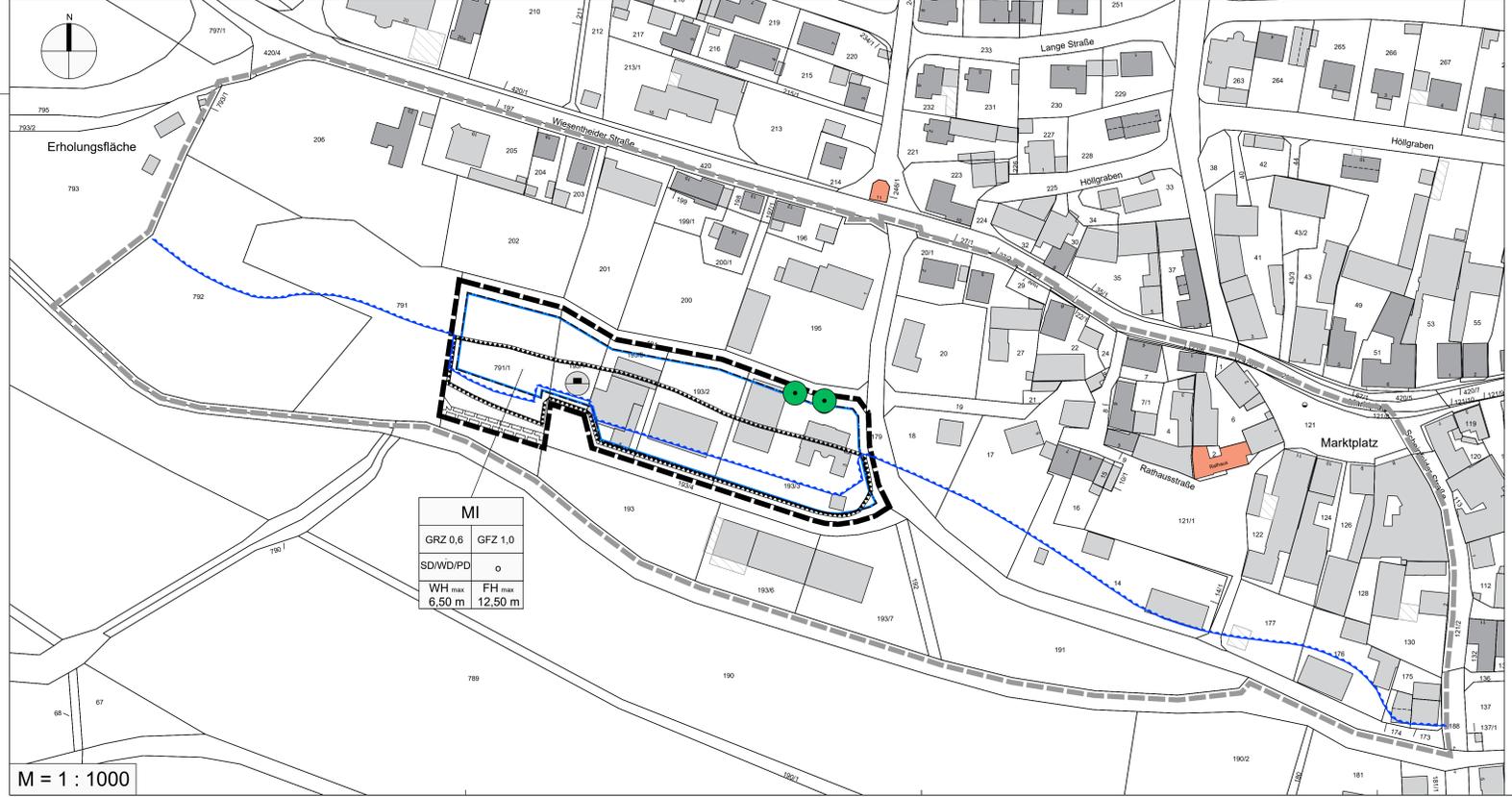
9 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

10 Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt "Baum-, Leitungs-, Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.



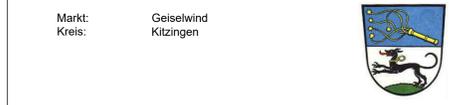
Verfahrensvermerke

- 1 Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 15.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Altort Geiselwind 1" beschlossen.
 - 2 Der Aufstellungsbeschluss wurde am2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
 - 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 beteiligt.
 - 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgestellt.
 - 6 Der Markt Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2021 als Satzung beschlossen.
- Markt Geiselwind, den (Siegel)
- Nickel, 1. Bürgermeister
- Markt Geiselwind, den (Siegel)
- Nickel, 1. Bürgermeister
- 10 Ausfertigung des Bebauungsplanes
- Markt Geiselwind, den (Siegel)
- Nickel, 1. Bürgermeister



| | |
|---------------|----------------|
| MI | |
| GRZ 0,6 | GFZ 1,0 |
| SD/WD/PD | o |
| WH max 6,50 m | FH max 12,50 m |

M = 1 : 1000



Bebauungsplan "Altort Geiselwind I" 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

ENTWURF

