

Markt: Geiselwind  
Kreis: Kitzingen  
Ortsteil: Geiselwind

15.03.2021



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

Entwurf

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan.....	4
3.	Bedarfsnachweis.....	5
4.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	6
4.1	Allgemein.....	6
4.2	Planungsgrundlagen.....	6
5.	Städtebau.....	7
5.1	Städtebauliches Konzept.....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	7
5.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	7
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	8
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.4.1	Baugrenzen.....	8
5.4.2	Bauweise.....	8
5.4.3	Unzulässige Anlagen.....	8
5.4.5	Stellplätze.....	9
5.4.6	Abstandsflächen.....	9
5.5	Sonstige Festsetzungen.....	9
5.5.1	Oberflächenwasser.....	9
5.5.2	Geländeveränderungen.....	9
5.6	Bauliche und städtebauliche Gestaltung.....	9
5.6.1	Gebäudegestaltung.....	9
5.6.2	Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben.....	10
5.6.3	Anbauten und Nebenanlagen.....	10
5.6.4	Einfriedung.....	10
6.	Erschließung.....	11
6.1	Verkehrsanbindung.....	11
6.2	Ver-, und Entsorgung.....	11
6.2.1	Abwasserbeseitigung.....	11
6.2.2	Wasserversorgung.....	11
6.2.3	Energieversorgung.....	11
6.2.4	Telekommunikation.....	11
6.2.5	Abfallentsorgung.....	11
6.3	Planungsumfang.....	12
6.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	12
6.5	Verwirklichung der Baumaßnahme.....	12
6.6	Oberbodenschutz.....	12
6.7	Kampfmittelvorerkundung.....	12
7.	Umweltbericht.....	12
8.	Grünordnung / Artenschutz.....	12
9.	Denkmalschutz.....	13
10.	Schallschutz / Immissionen.....	13
11.	Verfahren.....	14

## Übersichtskarte

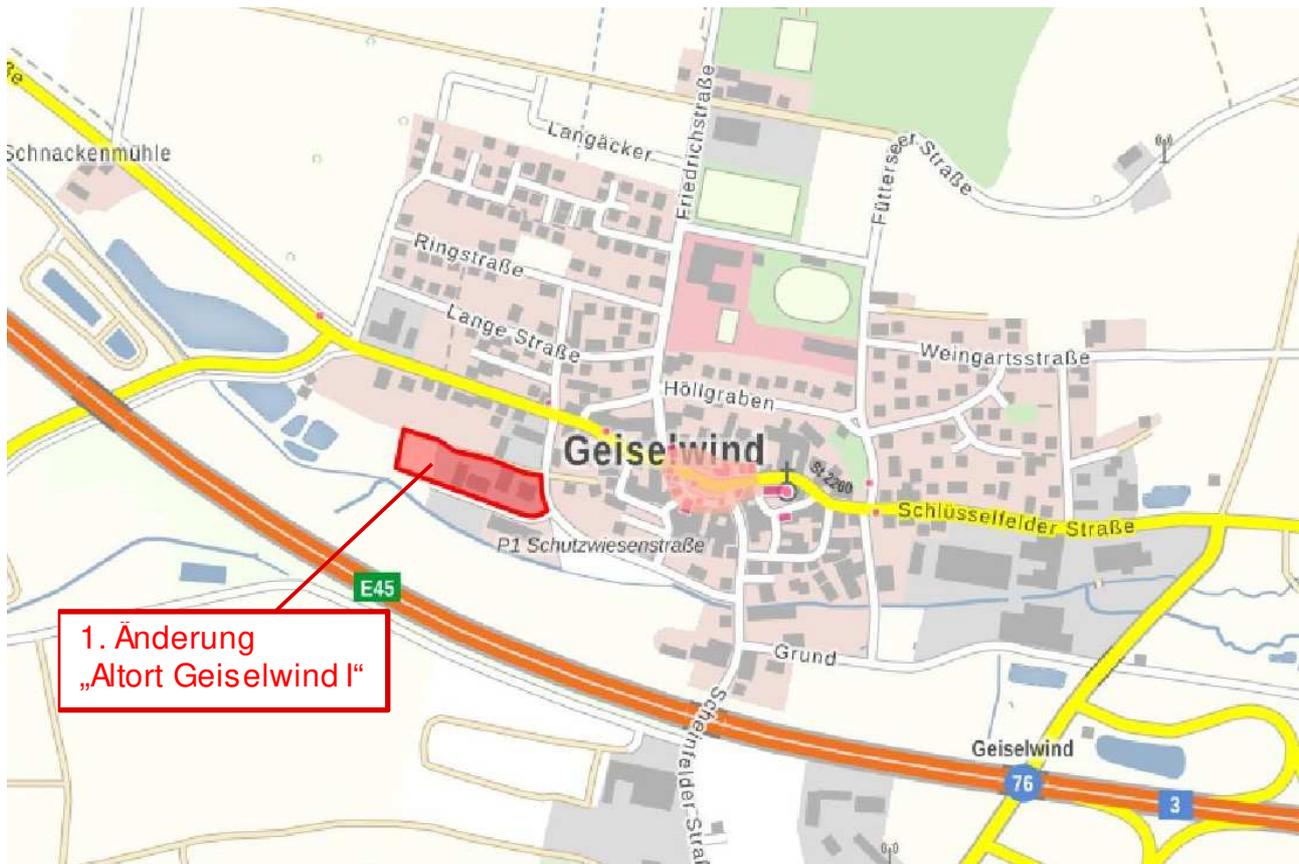


Abbildung 1:  
 Übersichtskarte, Quelle © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics, Topographische Karte, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 15.03.2021

### 1. Allgemeines

Der Markt Geiselwind liegt im Osten des Landkreises Kitzingen im Regierungsbezirk Unterfranken und ist umgeben von den Landkreisen Bamberg, Erlangen / Höchststadt und Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim. Kitzingen befindet sich ca. 30 km westlich der Marktgemeinde. Eine wichtige Verkehrsachse für die Marktgemeinde Geiselwind stellt die Bundesautobahn A 3 dar, die über die Staatsstraße St 2257 und St 2260 erreichbar ist. Sie ist die direkte Verbindung zu dem Regionalzentrum Würzburg sowie zu den Metropolregionen Nürnberg (Fürth / Erlangen / Schwabach) und Frankfurt / Rhein - Main.

Der geplante Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 70 m südlich der St 2260 und ca. 125 m nördlich der A 3 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altort Geiselwind I“. Der Bereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Mit der Änderung des bisherigen beschränkten Gewerbegebietes (GE b) gemäß § 8 BauNVO in Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 BauNVO innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Altort Geiselwind I“ plant der Markt Geiselwind, die Anpassung des Bereiches an den tatsächlichen Gebietscharakter und die Ermöglichung der Errichtung zweier Wohngebäude im Ortsbereich von Geiselwind.

Der Markt Geiselwind unterstützt mit der Ausweisung dieser Bauflächen attraktive Möglichkeiten zur Schaffung eines Eigenheimes für junge Familien direkt im Altortbereich Geiselwind.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Geiselwind ist die überplante Fläche als Dorfgebietsfläche (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB zur Innenentwicklung.

Voraussetzung hierfür ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB 20.000 Quadratmeter nicht übersteigt, durch den Bebauungsplan der Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben begründet wird und sich das Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile befindet.

Wie im Folgenden aufgezeigt, entspricht die Planung den Voraussetzungen:

Ausgewiesen wird ein Mischgebiet, das zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie gewerblichen Nutzungen dient, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO - zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - beträgt gemäß § 13 a BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (siehe auch Kapitel 6.3 Planungsumfang).

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,9 ha. Nachdem ausschließlich Mischgebietsflächen festgesetzt werden, entspricht diese Größe der Nettobaufläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich somit eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unterhalb der maximal zulässigen Grenze.

Außerdem soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein Vorhaben ermöglicht werden, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele sowie des Schutzzwecks von Natur – 2000 – Gebieten besteht nicht. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

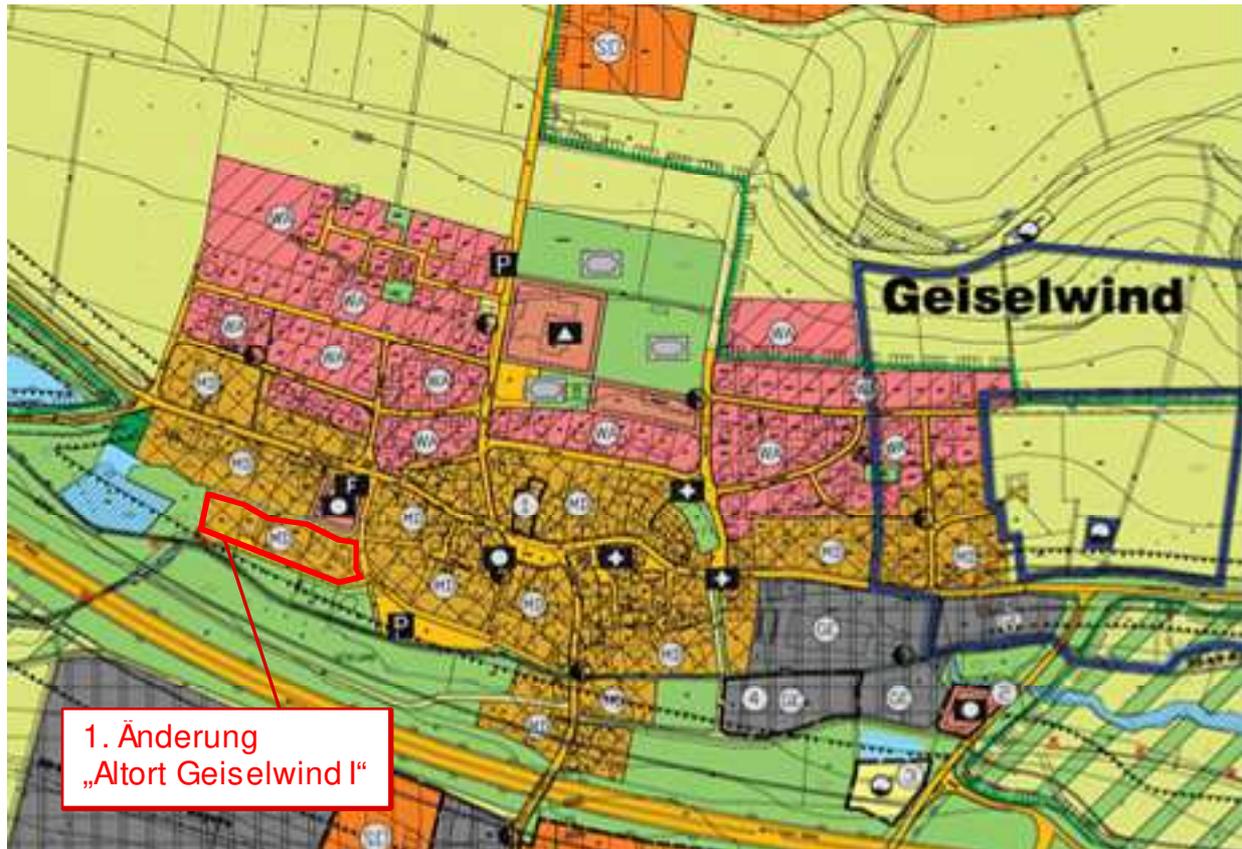


Abbildung 2:

6. Änderung Flächennutzungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich (Ausschnitt),  
 Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 15.03.2021

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung möglich. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, da durch diese Bebauungsplanaufstellung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und zudem im wirksamen Flächennutzungsplan schon der übergeordnete Gebietscharakter gemischte Baufläche dargestellt ist. Somit wird eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

### 3. Bedarfsnachweis

Die Nachfrage ist weiterhin höher als das im Markt Geiselwind zur Verfügung stehende innerörtliche Angebot an Wohnraum.

Die Änderung des beschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet, entsprechend dem tatsächlichen Gebietscharakter, ist ein weiterer kleiner Beitrag, um kurzfristig den vorhandenen Bedarf an Wohnraum innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Flächen zu decken sowie die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung des Marktes Geiselwind sicherzustellen.

## 4. Beschreibung des Planungsgebietes

### 4.1 Allgemein

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Marktes Geiselwind. Im Norden sowie im Osten grenzt bestehende Mischbebauung an. Direkt im Norden zu der Mischbebauung hin begrenzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Im Süden befinden sich über die Erschließungsstraße hinweg landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich mit einer landwirtschaftlichen Halle.

Die überplanten Änderungsflächen werden derzeit gewerblich und wohnbaulich genutzt. Das westlich liegende, bisher noch nicht bebaute Grundstück, wurde bisher teilweise als Lager- und Mehrzweckplatz einer Baufirma genutzt. Das Gelände fällt in südlicher Richtung ab.

Innerhalb des Änderungsbereiches (Teil des rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplans „Altort Geiselwind I“) sind keine Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete bekannt.

Der Änderungsbereich liegt 70 m südlich der St 2260 und ca. 125 m nördlich der A 3.

### 4.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Geiselwind zugrunde, den derzeitigen Bedarf an gemischter Baufläche zu Wohn- und Gewerbe Zwecken zu decken. Die ausgewählte Fläche eignet sich für diese Entwicklung, da sie optimal in den Altort eingebunden ist, innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Bauflächen liegt und keine neue Ausweisung nötig wird.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Die digitale Flurkarte.
- Die Vorstellungen der Bürger / Eigentümer von Geiselwind.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altort Geiselwind I“.

## 5. Städtebau

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altort Geiselwind I“.

Der Änderungsbereich wird nördlich und östlich von typischen dörflich geprägten Anwesen mit gemischtem Nutzungscharakter umgeben. Im bisherigen beschränkten Gewerbegebiet liegen eher kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude vor, die sowohl von der Nutzungsart als auch von der baulichen Struktur einer Mischgebietsnutzung entsprechen.

Daher soll der Nutzungscharakter dieser schon ausgewiesenen und bis auf die westliche Baufläche schon bebauten Baufläche in ein Mischgebiet geändert werden. Hierdurch kann eine weitere Wohnbebauung in direkter Altortlage ermöglicht werden. Um eine verträgliche Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, werden maximale First- und Wandhöhen festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen, werden nicht tangiert.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben (entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan). Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. Eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke soll ermöglicht werden.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht der angrenzenden nördlichen und teilweise östlichen Bebauung und auch der tatsächlich vorliegenden Nutzung des Änderungsbereiches.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des Mischgebietes ist mit max. 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Aufgrund der bestehenden Baustrukturen und der zulässigen Überbauung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und im Sinne der Nachverdichtung die im Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Innenentwicklung anzunehmende größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Gegenüber der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altort Geiselwind I“ ändert sich die GRZ nicht. Sie ist bisher für den Änderungsbereich schon mit 0,6 festgesetzt.

#### 5.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der für allgemeine Wohngebiete festzusetzenden Obergrenze der Geschossflächenzahl. Aufgrund der größtmöglichen Geschossflächenzahl kann übermäßigem Flächenverbrauch entgegenwirken werden.

### 5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung gegenüber den bestehenden Mischgebieten und der freien Landschaft zu gewährleisten, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt:

Es ist eine maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude von 12,5 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

Es ist eine maximale Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude von 6,5 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Gegenüber der bisher festgesetzten maximalen Firsthöhe von 10,0 m wird durch die Änderung eine bessere Ausnutzung der Gebäudekubaturen ermöglicht, um im Sinne der Nachverdichtung die überbaute Fläche bestmöglich nutzen zu können. Hingegen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (bisher gab es keine diesbezügliche Festsetzung) von 6,5 m der Entstehung von unverhältnismäßig hohen Fassadenfronten entgegengewirkt.

## 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### 5.4.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Sie sind vorgegeben, um eine stimmige Anordnung der möglichen Baukörper und eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen sowie um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren.

### 5.4.2 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, die sich im Bereich des Baugebietes fortsetzen soll. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen.

### 5.4.3 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

Der Ausschluss der genannten Anlagen und Materialien dient dem Schutz und der Förderung von einem in fränkischer Tradition gewachsenem ursprünglichen Ortsbild, der nachhaltigen Entwicklung wieder hin zu den von mineralischen und natürlichen Baustoffen geprägten Bausubstanz sowie dem Schutz von Vögeln. Die Zufahrt ist nur von der Erschließungsstraße zulässig, um jegliche motorisierte Störungen der anderen Wege und Bereiche auszuschließen.

### 5.4.4 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, um so den zukünftigen Bauherren zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Grundstück-

seinteilung zu ermöglichen. Der Mindestabstand an der Einfahrtsseite bei Carports und Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m. Es wird auf die Garagen- und Stellplatzverordnung verwiesen.

#### **5.4.5 Stellplätze**

Pro Grundstück sind bei einer Wohneinheit mindestens drei Stellplätze herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit sind 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, um nicht die öffentlichen Verkehrsflächen unnötig zu beanspruchen.

#### **5.4.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO zu berechnen und einzuhalten. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

### **5.5 Sonstige Festsetzungen**

#### **5.5.1 Oberflächenwasser**

Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist möglichst zurückzuhalten (Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhaltesystem zuzuführen.

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.

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. Verunreinigungen des Grundwassers sind unter allen Umständen auszuschließen. Das Wasser ist möglichst schnell wieder in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

#### **5.5.2 Geländeänderungen**

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.

Diese Festsetzungen gelten nicht für das Regenrückhaltebecken. Hier sind Auffüllungen und Abgrabungen in dem erforderlichen Maße zulässig. 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.

### **5.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

#### **5.6.1 Gebäudegestaltung**

In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist die äußere Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien an der Außenfassade nicht gestattet. Außerdem ist die Verwendung greller Farbtöne dort nicht zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die Gebäude im Änderungsbereich in das bestehende Ortsbild und das Landschaftsbild einfügen. So wird die Entste-

hung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden, dominanten Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

### **5.6.2 Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben**

Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 7° bis maximal 60° zur Waagerechten zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 35°.

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

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.

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

Diese Festsetzungen tragen zur Erhaltung einer möglichst homogenen, geschlossenen Dachlandschaft im Altortbereich bei. Sie steuern die Errichtung von für das Altortbild verträglichen Dachflächen.

### **5.6.3 Anbauten und Nebenanlagen**

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, um eine städtebaulich verträgliche Gliederung zwischen Haupt- und Nebengebäuden zu schaffen.

### **5.6.4 Einfriedung**

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, 0,5 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu errichten. Höhere Einfriedungen sind nur 1,0 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zulässig.

Die nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände, zu errichten. Die Vorbereiche der Einfriedungen sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Torbereiche. Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf 0,8 m Höhe zu begrenzen.

Die Vorbereiche der Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Tür- und Torbereiche. Im Bereich von Sichtflächen (Ein- und Ausfahrtsbereiche) 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.

Diese Festsetzungen schaffen einen ansprechenden Übergang von den privaten Grundstücken zu den öffentlichen Flächen im Altortbereich.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrsanbindung**

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsgebietes besteht über die Schutzwiesenstraße, die die Bauflächen wiederum an die Ortsstraßen und die St 2260 sowie weiter über die St 2257 bis an die A 3 anbindet. Die Ausbausituation der Schutzwiesenstraße und des Wegenetzes ist ausreichend dimensioniert.

Durch die Nähe des Bereiches zum Ortskern können die Bewohner verstärkt fußläufig bzw. mit dem Fahrrad Erledigung von Alltagswegen ohne Kfz tätigen. Eine ÖPNV Anbindung liegt ebenso in fußläufiger Entfernung im Ortskern Geiselwind vor, sodass über den Verkehrsverbund das Netz der Deutschen Bahn nutzbar ist.

Als besonders vorteilhaft ist die Lage der Ausweisungsfläche bezüglich der Erreichbarkeit des Flurwegenetzes mit dem Fahrrad.

### **6.2 Ver-, und Entsorgung**

#### **6.2.1 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal in der Schutzwiesenstraße der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet.

Sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern oder zurückzuhalten und wiederzuverwenden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem bzw. dem Regenwasserkanal zuzuführen.

#### **6.2.2 Wasserversorgung**

Der Markt Geiselwind versorgt sich selbst mit Wasser. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den Anschluss an die vorhandene Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### **6.2.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgungsträgers. Die Energieversorgung wird durch die Bayernwerk AG Bamberg, die am Verfahren beteiligt wird, sichergestellt.

#### **6.2.4 Telekommunikation**

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz / Breitbandvernetzung erfolgt über die örtlichen Versorgungsnetze.

#### **6.2.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt, der für die Abfallbeseitigung des Marktes Geiselwind zuständig ist, sodass eine geregelte Entsorgung sichergestellt ist.

### 6.3 Planungsumfang

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha. Es handelt sich um schon im rechtskräftigen Bebauungsplan "Altort Geiselwind I" ausgewiesene und größtenteils bebaute Baufläche.

### 6.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind in Privateigentum, sodass eine problemlose Umsetzung der von den Bürgern gewünschten Änderung des Bebauungsplanbereiches zu erwarten ist. Die Eigentümer entwickeln weiterhin selbst ihre Grundstücke.

### 6.5 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes unverzüglich verwirklicht werden, sodass baldmöglichst, der Wohnraumbedarf befriedigt werden kann.

### 6.6 Oberbodenschutz

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.

### 6.7 Kampfmittelvorerkundung

Es liegen keinerlei Erkenntnisse bezüglich eines Verdachtes auf Kampfmittel oder dergleichen vor.

## 7. Umweltbericht

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB durchgeführt, sodass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

## 8. Grünordnung / Artenschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Aufgrund dessen ist kein baubedingter Ausgleich erforderlich.

Da es sich zudem um den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Altort Geiselwind I" handelt und nur der Gebietscharakter (auch nicht die GRZ) geändert wird, sind keine grünordnerischen oder artenschutzrechtlichen Festsetzungen notwendig.

## 9. Denkmalschutz

Sow eit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen. Dies ist als nachrichtliche Übernahme in der Bebauungsplanänderung enthalten.

Eine mögliche Beeinträchtigung der optischen Wahrnehmbarkeit von Baudenkmalen im Umfeld der Maßnahme ist nicht bekannt oder anzunehmen.

## 10. Schallschutz / Immissionen

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- / und -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.

### 11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	15.03.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	.....
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	..... .....
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	.....
Satzungsbeschluss	am	.....

Markt Geiselwind,

---

Nickel  
1. Bürgermeister

Würzburg, 15.03.2021

Bearbeitung: Roppel

Prüfung: S. Hennlich

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte, Quelle © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics, Topographische Karte, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH am 15.03.2021 .....3

Abbildung 2: 6. Änderung Flächennutzungsplan ist der wirksame Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich (Ausschnitt),  
Quelle: Markt Geiselwind, bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 15.03.2021  
.....5

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

