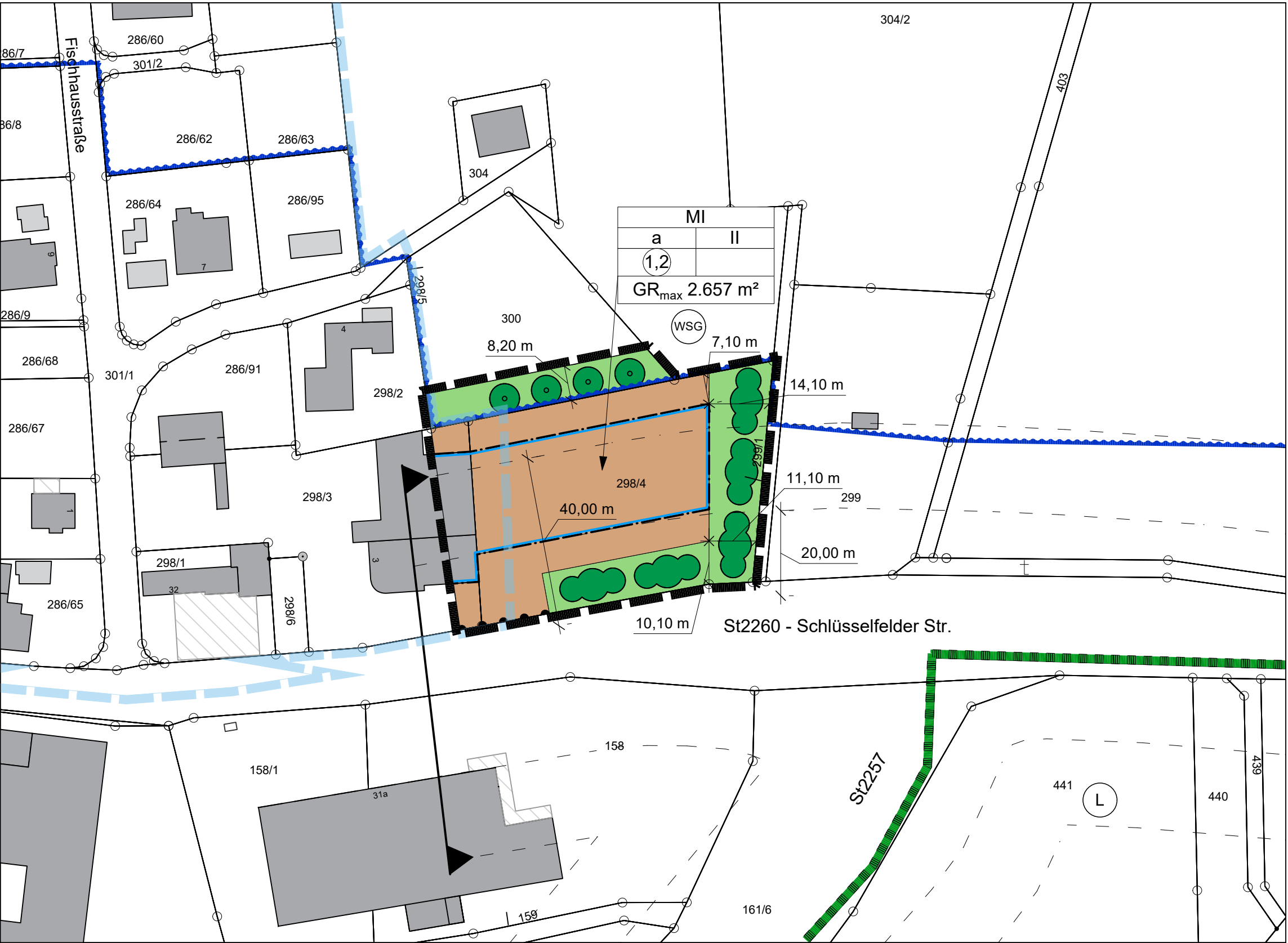


Markt Geiselwind: 7. Änderung Bebauungsplan "In den Toräckern"



1. Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GR_{max} maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Heckenpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan "In den Toräckern", Stand: 6. Änderung
- beispielsweise bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
- beispielsweise bestehendes Nebengebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
- beispielsweise Flurstück mit Flurstücksnummer
- Nutzungsschablone
- beispielsweise Bemaßung in Metern
- Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald
- Trinkwasserschutzgebiet Geiselwind, Hummelquelle (planreif)
- Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) mit 20 Meter Bauverbotszone und 40 Meter Baubeschränkungszone zum Fahrbahnrand der St2257

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird für bauliche Anlagen eine maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) festgesetzt.

Für Gebäude mit Satteldach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) von 12 Metern, für Gebäude mit Flachdach eine GH_{max} von 8 Metern festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist hierbei der höchste Punkt des Firstes bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern. Der untere Bezugspunkt ist die nächstgelegene Fahrhahnoberkante der St2257 bzw. der Schlüsselfelder Straße.

Für Gebäude mit Satteldach wird zudem eine maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) von 8 Metern festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist hierbei der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem oberen Wandabschluss. Der untere Bezugspunkt ist die nächstgelegene Fahrhahnoberkante der St2257 bzw. der Schlüsselfelder Straße.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen und Abstandsflächen

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei Einhaltung von Grenzabständen (Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO) sind auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig.

3.4 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,50 m zulässig.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer zulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer- oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien für Dacheindeckungen als auch für Photovoltaikanlagen und Regenwasserleitungen ist unzulässig.

Photovoltaikmodule sind bei geeigneten Dächern parallel zur Dachhaut oder dachintegriert auszuführen. Auf Flachdächern sind die Module in aufgeständerter Form auf den Dächern anzubringen, sie dürfen die Attika nur um maximal 0,50 m überragen. Die Flächen unter den aufgeständerten Modulen sind zu begrünen.

Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putz-, Holz- oder Natursteinfassaden herzustellen. Zulässig sind hierbei gedeckte, erdfarbene Töne, abgetönte Weißtöne oder Grautöne. Auch hier ist die Verwendung von unbeschichteten oder nicht veredelten Kupfer- oder Zinkblechen sowie von jeglichen bleihaltigen Materialien unzulässig.

Beim Bau einer Attika bei Hauptgebäuden ist ein mindestens 0,50 m hoher, sichtbarer Wandabschluss herzustellen. Diese Hervorhebung kann in Farbe, Material oder Form erfolgen. Hierbei ist ein farbiger Kontrast hin zur dunkleren Farbe zu wählen.

Fensterlose Fassaden und Mauern ab einer Länge von 5,00 m bzw. Wände ab 1,50 m Höhe sind zu begrünen.

Werbeanlagen / Beleuchtung

Werbeanlagen sind im Mischgebiet am Ort der Leistung zulässig. Sie sind jedoch in Größe und Gestaltung an den Baukörper anzupassen, sie dürfen ihn in der Höhe nicht überragen. Firmenlogos dürfen verwendet werden, auch wenn diese grelle Farben haben sollten. Wechselndes oder bewegtes Licht ist jedoch nicht zulässig.

Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Auf Himmelstrahler oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist zu verzichten.

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sind in verschiedenen Materialien zulässig: Holz- oder Metall-Einzellattenzaun mit senkrechter Lattung, Stabgitterzäune, Spanndraht und Maschendrahtzäune. Diese sind jeweils in braunen, grauen oder grünen Farbtönen zu gestalten.

Die Bspannung von Zäunen mit Planen oder Plastikbändern ist unzulässig.

Laubgehölzhecken sind ebenfalls als Einfriedung zulässig. Hier ist für die Pflege der Hecke ein Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Zu Grünflächen, zur freien Landschaft und zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen sockellos auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Gestaltung von Belägen und den nicht überbauten Grundstücksbereichen

Die Beläge für Stellplätze und Wege, etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfügen oder Ähnlichem herzustellen.

Flächige Steinschüttungen (Schottergärten) sind nicht zulässig.

3.6 Grünordnung

3.6.1 Pflanzgebote

In den privaten Grünflächen sind folgende Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt:

Baumpflanzung

Pflanzung von 4 Stück Laubbaum-Hochstamm (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Mindestqualität: H. 2xv. m. Db. 10-12); Gehölzauswahlliste siehe Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "In den Toräckern". Pflege des Unterwuchses durch zweischürige Mahd (ab 15. Juni; Mähgut muss immer abgeräumt werden; Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz).

Anlage einer Randeingrünung mit standortgerechten Gehölzen

Pflanzung einer mindestens dreireihigen Hecke (4,50 m breit; Gehölzauswahl siehe o. a. Begründung). Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z. B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirchlorbeer, u. ä.) ist nicht zulässig. Ansaat der angrenzenden Saumbereiche mit Regio-Saatgut; Pflege durch abschnittsweise Mahd alle 3 Jahre (Mähgut muss immer abgeräumt werden; Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz).

3.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich derzeit noch in Abstimmung und werden zum Entwurf ergänzt.

3.7 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Um das Risiko der potenziellen Beeinträchtigung der Zauneidechse auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind die Eingriffsflächen vor den Bauarbeiten zur Vergrämung der Reptilien kurz abzumähen.

Gehölzrodungen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Soll die Rodung zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist zuvor zeitnah sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

4. Textliche Hinweise

4.1 Erneuerbare Energien

Gem. Art. 44a Abs. 2 BayBO haben die Eigentümer von Nichtwohngebäuden sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Gem. Art. 44a Abs. 4 BayBO sollen auch die Eigentümer von Wohngebäuden sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

4.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt derzeit im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Geiselwind (Gebietskennzahl 2210622800020). Dieses Trinkwasserschutzgebiet wird jedoch derzeit überarbeitet. Im bereits planreifen neuen Trinkwasserschutzgebiet "Geiselwind, Hummelquelle" (Gebietskennzahl 2210622860002) wird die Baufläche ausgespart.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale. Die nächsten Bodendenkmale Nrm. D-6-6228-0032 und D-6-6228-0039 (archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Marksiedlung von Geiselwind) liegen mehr als 350 m westlich des Änderungsbereiches. Bei Bodendenkmälern ist stets davon auszugehen, dass sich in der Umgebung weitere Bodendenkmäler befinden. Generell sind beim Auffinden von Bodendenkmalen Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des

Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße

Gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind (Baubeschränkungszone).

4.6 Grünordnung

Sämtliche Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach „Nutzungsaufnahme“ vollständig umzusetzen.

Die Pflanzungen sind für einen Zeitraum von 25 Jahren fachgerecht zu pflegen (Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) und solange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

4.7 Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)

Die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Geiselwind vom 05.10.2010, in Kraft getreten am 15.10.2010 ist einzuhalten.

5. Verfahrensvermerke

- A) Der Marktgemeinderat des Marktes Geiselwind hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "In den Toräckern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- C) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus des Marktes Geiselwind ausgelegt. Gleichzeitig wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- D) Der Markt Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Geiselwind, den

(Siegel)

E) Ausgefertigt

Geiselwind, den

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

(Siegel)

6. Rechtliche Grundlagen und Hinweise

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Rahmen der 7. Änderung gelten in diesem Änderungsbereich. Der Geltungsbereich der 1.-6. Änderung bleibt davon unberührt.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Bebauungsplanänderung sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Markt Geiselwind

7. Änderung des Bebauungsplanes "In den Toräckern"

VORENTWURF			
M 1 : 1.000			
aufgestellt: geändert:	15.12.2025	bearbeitet: gezeichnet: geprüft:	Roppel/Röhl Röhl Roppel
WEGNER STADTPLANUNG		Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de	