

### Zeichenerklärung

#### Sondergebiet gem. §11 BauNVO

- zulässige Nutzungen sind:**
- Restaurantbetrieb mit Sitzplätzen im Freien
  - Bar
  - Freizeitanlage
  - Kiosk
  - Versorgungsbauten für Menschen des Freizeitparks
  - Lagerhalle
  - Kinderspielfeld mit Spielgeräten
  - Parkplätze
  - Solarcarport
  - Beherbergungsbetriebe
    - Wohnungen für Betriebspersonal
    - Wohnungen in Form von Wohnbeglages für zeitweises Wohnen durch ständig wechselnde Wohnnutzung
  - Sauna, Dampfbad
  - Fitnessstudio
  - Schwimmbad
  - Minigolfanlage

#### SOB

- zulässige Nutzungen sind:**
- Beherbergungsbetriebe als Wohnungen in Form von Wohnbeglages in Pfahlbauweise
  - Spielplätze

Bestehende Gehölzstrukturen

bestehende Gebäude

Grünfläche mit Sichtschutzpflanzungen

2,00 m hoher Zaun mit Hinterpflanzung

Wasserfläche mit Steganlage

Baugrenze - 15m Anbauverbotszone Staatsstraße

alte bebaubare Fläche, gem. Ursprungsbebauungsplan

60m Gewässerlinie

40m Bauverbotszone Autobahn

100m Baubeschränkungslinie Autobahn

20kV Stromtrasse mit Schutzzone

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

#### 2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

#### 3. Gebäudehöhe

Die Firsthöhe darf maximal 10m, die Traufhöhe darf maximal 9m betragen. Die Höhe bezieht sich auf das bestehende Gelände an den Gebäudeecken im Mittel.

#### 4. Dacheindeckung

Alle Dacheindeckungen sind in Farbe rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen

#### 5. Dachneigung

Die Dachneigung von Gebäuden wird von 0-50 Grad festgesetzt. Die bisherige Festsetzung der Mindestdachneigung für Hauptgebäude 20 Grad und Nebengebäude 10 Grad entfällt.

#### 6. Sonstige

Alle Anlagen, welche nicht dem Baulichen Anlagen gem. BayBO unterliegen, sind der Marktgemeinde Geiselwind zur Stellungnahme rechtzeitig vor Ausführung zuzuleiten. Die Marktgemeinde kann zusammen mit der Baugenehmigungsbehörde ggfs. Bedenken vorbringen.

#### 7. Bepflanzung und Begrünung

Die Bepflanzung und Begrünung ist gemäß dem Plan Biotoptypen Zielzustand umzusetzen.

#### 8. Parkplätze, Stellplätze

Parkplätze, Stellplätze, fuß- und untergeordnete Wege sind, soweit möglich in wassergebundener Decke oder vergleichbaren, wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Das Oberflächenwasser der Erschließungswege soll nicht gesammelt werden, sondern örtlich in den parallel dazu angeordneten Grünflächen versickern.

#### 9. Die zusätzliche Anbringung von Werbeanlagen

welche von der Autobahn einsehbar sind wird nicht gestattet.

#### 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Sondergebietes gem. §11 BauNVO hat über den vorh. Trinkwasseranschluss am Leitungsnetz des Marktes Geiselwind zu erfolgen. Die Entsorgung des Abwassers ist sicherzustellen. Es wird keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um 1 Grundstück welches von der Wiesenthaider Straße erschlossen wird. Die restlichen Wege und Parkflächen sind Privat.

#### 10. Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

#### 11. Überbauung von Leitungen

Eine Überbauung von vom. Trink- und Brauchwasseranlagen ist im Plangebiet nicht gestattet.

#### 12. Anzeigepflicht:

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugelände archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.a. auftreten, sind die Zustellstelle unverzüglich an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### 13. Anbauverbotszone Staatsstraße

Innhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße von 15m vom befestigten Fahrbahnrand ist jede Bebauung verboten.

#### 13. Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Arten und Biotopten möglichst frühzeitig zu vermeiden, sollen nachfolgende Maßnahmen, auch aus Sicht des allgemeinen Artenschutzes (339 BNatSchG) beachtet werden:

- Gehölzrückschnitt: Grundsätzlich sollte es vermieden werden Gehölze zurückzuschneiden bzw. auf den Stock zusetzen. Lassen sich keine zumutbaren Alternativen finden, dürfen Sträucher und Bäume lt. §39 des BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder besenigt werden. Kleinere Rückschnitte, wie das Entfernen einzelner Äste sind davon ausgenommen.
- Baumfällungen sollten nur in frostfreien Tagen zwischen Dezember und Januar erfolgen, um eine Beeinträchtigung möglicher temporärer Tagequartiere der Fledermäuse zu vermeiden.
- Ggf. Schutz bestehender Gehölze und Bäume nach der DIN 18920
- Baugruben v.a. über Nacht gegenüber Fallenerkennung schützen (Absicherung durch Zäune, Abdeckungen) Zudem sollten die Baugruben möglichst schnell wieder verschlossen werden.
- Baubedingte Veränderungen sind nach Beendigung des Vorhabens wieder in den Ausgangszustand zurückzuversetzen.
- Grünlandarbeiten: Vor einem baulichen Eingriff muss die niedrigwüchsige Grünlandvegetation im Zeitraum von 01.04. - 31.08. in den betreffenden Eingriffsbereichen durch Mahd mit Abtragung des Mahdgutes entfernt werden, um Amphibien/Reptilien vor Eingriffen zu vergrämen. Sollte der Eingriff im Winterhalbjahr erfolgen, muss eine Vergrämungsmahd bereits Anfang August durchgeführt werden und die Vegetation bis in den Winter kurzgehalten werden.
- Die Schilfbereiche / Rohkolbenbereiche sind zu erhalten oder herzustellen nach Modellierung des Wasserlaufes

Zur Bestands-Stützung sind folgende Maßnahmen vor Durchführung des Eingriffs zu realisieren:

- Herstellung eines Biotop-Teichs: im Bereich der Fischerei-Teiche existiert ein kleiner Teich, der früher als Fischzucht genutzt wurde. Dieser Teich eignet sich optimal, um für Amphibienarten wie Rana esculenta und Rana ridibunda den wegfallenden Lebensraum zu ersetzen. Die Ufer des Teiches sind leicht abzufachen und mit Schilf zu bepflanzen. Der Teich ist frei von Fischen zu halten. Falls möglich ist die Durchströmung zu reduzieren bzw. vollständig einzustellen.
- Aufhängen von 5 Nistkästen (Nisthöhe 32mm) sowie 3 Fledermaushäulen (Fledermaushöhle 3FN)

#### 14. Autobahn

Es sind folgende Auflagen zu beachten:

- 1. Beleuchtungsanlagen so zu errichten sind, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
- 2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, sind nicht zu errichten. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- 3. Vom geplanten Vorhaben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen.
- 4. Oberflächigen und sonstigen Abwasser nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden darf.

#### 15. Schallschutz

Für die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird angesichts der derzeitigen Nutzung bzw. der gem. 2.1.3.2 zulässigen Nutzungen die Schutzwürdigkeit eines Misch-/Dorfgebietes berücksichtigt. Für die geplanten Nutzungen im SOI wird aufgrund der Lage mit Wohn-, Gewerbe- und Freizeitanlagen in der Umgebung ebenfalls der Schutzanspruch eines Misch-/Dorfgebietes zu Grunde gelegt.

Folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel sind anzustreben:

tags	63 bzw. 60dB(A)
nachts	53 bzw. 45 dB(A)

Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallimmissions-Maße R<sub>w,ges</sub> gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) erfüllen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen des Bayernwerk, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/308323-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhaltensvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planschnittportal einzuholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/planschnittportal.html>.

#### 10. Schallschutz

Der Nachtbetrieb (seltenes Ereignis gem. LAI-Freizeitlärmrichtlinie (Stand 06.03.2015)) ist an max. 18 Tagen pro Jahr vorgesehen. Die Öffnungszeit des Parks endet um 24:00 Uhr.

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlämppegel L<sub>a</sub> für schutzbedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.13485-b01 vom 21.09.2023, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung bzw. Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmrisiko abzustimmen.

#### 11. Aktiver Brandschutz

##### Anmerkungen

##### 1. Flächen für die Feuerwehr

1.a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrten müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

2.1.b) Werden Stützstrahlen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepunkt anzulegen. Der festzulegende Wendekreisradius beträgt ebenfalls 18,5 m.

##### 2.2. Löschwasserversorgung

2.2.a) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.2.b) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

2.2.c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Ständrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

Mindestens einzuhalten ist: R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallimmissions-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>a</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>g</sub> mit dem Korrekturfaktor K<sub>1</sub> zu korrigieren.

Bei Schlämräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z.B. Raumorientierung) nicht möglich sind. Auf die schalldämmten Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. der Raumordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafrumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) austritt.

#### Hinweise:

##### 1. Bodendenkmal

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem "Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege" anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern dem Art. 8 Abs. 1 DStGH und Art. 8 Abs. 2 DStGH muss eingehalten werden.

##### 2. Grundwasserschutz

Bei Maßnahmen, die auf das Grundwasser einwirken können, sind als allgemeine Sorgfaltspflichten nach §5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere zu beachten:

1. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässerseigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers sowie Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserschuttes.

##### 3. Altlasten

Im Planbereich sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden - Gewässer in Abstimmung mit dem Landratsamt Kitzingen und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach §18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.

##### 4. Niederschlagsversickerung

Da das Vorhaben im wasserersättigten Bereich der Erbrach liegt, wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gegebenenfalls hohe Grundwasserstände vorliegen können. Dies ist im Rahmen der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Es ist jeweils zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser gegeben sind. Bei einer erlaubnisfreien Versickerung sind die Vorgaben der

schädlichen Gewässeruntersuchungsverordnung (GWV-UV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser (TRENGW) zu beachten.

Falls eine Erlaubnispflicht besteht, ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Kitzingen zu stellen. Dieser wird in einem separaten Schreiben vom Wasserwirtschaftsamt gewürdigt.

##### 5. Oberflächengewässer

Der Planbereich liegt im 60m Bereich der Erbrach. Die Erfüllung wird maximal auf die Höhe des Wasserstandes der Fischteiche erfolgen. Somit wird kein Retentionsraum reduziert. Ausulierungen der Erbrach sind auch bei den Starkregenereignissen 2020-2025 in diesem Bereich nicht vorgekommen. Auf eine Ermittlung des HQ 100 kein verzichtet werden.

##### 6. Verkehr

Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus verkehrsbedingten Immissionen geltend gemacht werden

##### 7. Telekom

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen sowie bei Baumaßnahmen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörter Nutzung zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013; siehe besonders Abschnitt 6, zu beachten.

##### 8. Schwimmbad

Sollte ein Schwimmbad erbaut werden, ist dies dem Gesundheitsamt Kitzingen und dem Markt Geiselwind unter Vorlage von geeigneten Plänen und Unterlagen schriftlich anzuzeigen.

##### 9. Bayernwerk Stromleitungen

Das Bayernwerk weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen des Bayernwerk, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/308323-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhaltensvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planschnittportal einzuholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/planschnittportal.html>.

#### 10. Schallschutz

Der Nachtbetrieb (seltenes Ereignis gem. LAI-Freizeitlärmrichtlinie (Stand 06.03.2015)) ist an max. 18 Tagen pro Jahr vorgesehen. Die Öffnungszeit des Parks endet um 24:00 Uhr.

Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlämppegel L<sub>a</sub> für schutzbedürftige Räume sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.13485-b01 vom 21.09.2023, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung bzw. Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmrisiko abzustimmen.

#### 11. Aktiver Brandschutz

##### Anmerkungen

##### 1. Flächen für die Feuerwehr

1.a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrten müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (BayTB-A 2.2.1) ist einzuhalten. Auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

2.1.b) Werden Stützstrahlen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepunkt anzulegen. Der festzulegende Wendekreisradius beträgt ebenfalls 18,5 m.

##### 2.2. Löschwasserversorgung

2.2.a) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.2.b) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

2.2.c) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Ständrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.

2.2.d) Weiterhin ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzfortschritts. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.

2.2.e) Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine zugängliche dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

2.2.f) Bei der Auswahl der Hydranten ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist. An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.

2.2.g) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

2.2.h) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter (nach DIN 14 230) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

##### 2.3. Rettungshöhen

2.3.a) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darüber kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfrüst für Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstiegsflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sind (Art. 31 BayBO).

2.3.b) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darüber kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfrüst für Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstiegsflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind und die maximale Personenzahl von 10 Personen pro Nutzungseinheit (Rettungsrate) nicht übersteigt. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sind (Art. 31 BayBO).

##### 2.4. Zusätzliche Anmerkungen

2.4.a) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen. Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldempfinger eingesetzt werden.

2.4.b) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Lehramt daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

2.4.c) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jeder VDE 0132 entsprechen.

2.4.d) Bauarbeiten für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

##### 12. Landwirtschaft

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis sind regelmäßig Maßnahmen wie Düngung - auch mit organischen Düngemitteln -, Pflanzenschutz, Aussaat, Ernte und Bodenbearbeitung erforderlich. Diese Maßnahmen bringen unvermeidbare Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche mit sich, die auch zu Tagesrandzeiten sowie in der Nacht auftreten können. Die bestehende Nutzung darf durch das Vorhaben in keiner Weise eingeschränkt oder in Frage gestellt werden.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche im Rahmen der Planung vorgesehenen Eingriffsmaßnahmen (z.B. Pflanzungen, Hecken, Gehölzstrukturen) einen Mindestabstand von 2,5 Metern zu angrenzenden Feld- und Weggrenzen einhalten. Gehölzstruktur

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Marktes Geiselwind hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in der Fassung vom 10.02.2025 hat in der Zeit vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in der Fassung vom 10.02.2025 hat mit Schreiben vom 24.03.2025 bis zum 25.04.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in der Fassung vom 15.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in der Fassung vom 15.05.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.

6. Der Gemeinderat des Marktes Geiselwind hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Geiselwind, den \_\_\_\_\_

..... GÜB\*^ID