

1. ZEI	CHENERKLÄRUNG
1.1 Baule	itplanerische Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- planes ( § 9 Abs. 7 BauGB )
2515	Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens des Gehweges und Schrammbordes
999	( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ). Der Grün-und Parkstreifen darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, die als Pflasterflächen vorgesehen sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
GE	Gewerbegebiet ( § 8 BauNVO )
MI	Mischgebiet ( § 6 BauNVO )
WA	Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )
0	Offene Bauweise g Geschlossene Bauweise
\	Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung bzw. Abla- gerung freizehalten sind.
	Max. Bauweise:
II D	Eingeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß Zweigeschossig
SD/PD	Satteldach / Pultdach Firstrichtung für die Reihenhäuser
18°-3° (OE)	Dachneigung für Gewerbebauten
35°-45°(WO)	Dachneigung für Wohngebäude im Gewerbegebiet und Mischgebiet
35*- 45*	Dachneigung für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet
a4 a6	Grundflächenzahl (12)65 Geschofflächenzahl
0	Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ( 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[66a]]	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
	Private Straßenverkehrsfläche in wasser- durchlässiger Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB ) (Garagenhof)
	Offentliche Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise
www.	Anbaufreie Zone gem. Art.23 BayStrWG Bauverbot für Hochbau- ten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
-00-	Führung unterirdischer Versorgungsleitungen ( Gas bzw. Wasser ) ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )
1.2 Zeichn	erische Festsetzungen der Grünordnung
	Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung)
	( § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB ) Öffentliche Grünfläche (Innenbegrünung) ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )
91	Öffentliches Pflanzgebot für eine landschaftliche

Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2. Öffentliches Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung, gem. Ziff. 4.1 Bindung nach Standort und Stückzahl

Privates Pflanzgebot für Großbäume

Privates Pflanzgebot für Bäume II. Ordnung gem. Ziff. 4.2 u.4.3 und Sträucher ohne Standortbindung Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.3.1

Grünflächenzahl Sie legt fest, wieviel Flächenanteile im Bezug zur gesamten Grundstücksfläche unversiegelt zu belas-

sen, bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. (z.B. 0,2 = 20% der Gesamtfläche eines Grundstücks Vorh. Obstbaum der zu erhalten ist

Vorh Obstbäume die, soweit möglich, zu erhalten sind

.3 Für die Hinweise

vorgeschlagene Teilung

Flächen in denen mit Bodendenkmälern zu rechnen ist

- CHO Höhenlinien

Vorh. Nebengebäude 258 Flurstücksnummer

Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1.00 m einzuhalten. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig: das Ableiten von Grund-, Drain oder Quellwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Im gesamten Baugebiet wird der Einbau von Spülkasten in die

Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasser-rechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamte für ein gesamtes Baugebiet). Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise trassiert wer-den, daß sie nicht im Bereich der standortgebundenen Groß-

bäume zum Liegen kommen. Bei der Planung der Garagengebäude ist darauf zu achten, daß die Zufahrten mit Rücksicht auf die standortgebundene Großbäume angelegt werden. Der Standort dieser Großbäume

Den Bauwilligen wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten empfohlen.

Vorh. Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen bzw. die Nutzung des Grundstückes nicht unzumutbar einschränken, zu erhal-ten. Die Erhaltung von Obstbäumen kann auf das Pflanzgebot für Baume II. Ordnung angerechnet werden.

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Schweinfurt - Geldersheim nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftvG). Die in, den §§ 12 ff LuftvG vorgegebenen maximalen Bauhöhen und und sonstigen Beschränkungen sind einzuhalten. Die Bauhöhenbeschränkung beträgt hier maximal 38m.

Die Unterlagen über den Bauschutzbereich mit den maßgeblichen Forderungen liegen u.a. bei der Gemeinde Geldershelm und beim Sofern die Beschränkungen nicht eingehalten werden können, ist die besondere Zustimmung (§ 17 Luft/G) bzw. Genehmigung (§ 15 L.V.m. § 17 Luft/G) der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luft/ahrt-Die Wehrbereichsverwaltung VI, 80632 München - Dez IV-2 - Militärische Luffahrtsbehörde ist zu jedem einzelnen Baugenehmigungs-verfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (Art.76 Abs. 1 Satz 2 2 Halbsatz BayBO i.d.F. vom 18.04.1994). Dies gilt auch für das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art.80 BayBO (vgt. § 12 Abs.2 Satz 1 LuftVG).

3.9 Es wird darauf hingewiesen, daß von der Kaserne "Conn-Barraks" ausgehende Immissionen (z.B. Lärm und Staub), die zu Beeinträchtigungen im Plangebiet führen können, nicht auszuschließen sind

10 Die Gesamtfläche der Fenster sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

## Für die nachrichtlichen Übernahmen

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüg-lich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

Bei Anlagen von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Stoffe ausgehen und bei Gebäuden mit Wohnnutzung im GE-Gebiet ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
 a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO b) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO c) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Für das Baugebiet wird teitweise die offene und teitweise die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.3 Im WA-Gebiet sind für alle Wohngebäude, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstucken vorzusehen, wobei je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze für PKW

2.4 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für sämtl. Nebengebäude Holzverschalungen zu bevorzugen. Die Hölzer sind naturfarben zu imprägnieren.

2.6 Die Traufhöhe der eingeschossigen Wohngebäude darf 3,50 m, die der zweigeschossigen Wohngebäude 6,50 m nicht über-schreiten. Die Traufhöhe der Gewerbebauten darf 6,00 m Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude

werden naturrote Dachziegel bzw. Betondachpfannen zugelassen. Die Dacheindeckung der Gewerbebauten hat mit rotem bzw. rotbraunem Eindeckungsmaterial zu erfolgen. 2.8 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. 2.9 Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im WA-Gebiet wird

wie folgt festgesetzt: - bei 1-geschossiger Bauweise max 2 WE - bei 2-geschossiger Bauweise max. 4 WE 2.10 Auf den gept. Wohngebäuten sind nur Satteldachgauben und Schlepp-

gauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer als 1/3 der Trauflängesein. 2.11 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht über-

2.12 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Oelände einzufügen, daß die Sockelhöhe im mittel nicht höher als 0,50 m über dem nat. Gelände herausragt. In den Eingabeplänen sind auf NN bezogene Höhenkoten einzutragen.

2.13 Für die Garagen im WA- bzw. MI-Gebiet werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wahnhauses erhalten müssen. Aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dacheigung der zuerst genehmigten oder errichteten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses

Die Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßen-seitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vor-geschrieben. Einfriedungssockel sind bis 0,50 m Höhe zulässig. Im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen Wenn das Oberflächenwasser mit Bihaltigen Stoffen in Berührung komen kann ( Waschpiätze, Tankstellen usw. ), sind Leichtflüssigkeits-abscheider einzubauen.

2.16 Grundstückseinfriedungen die an öffentlichen Grünflächen angrenzen sind tür- und torlos zu errichten. Für die Grundstücksgrenzen enti-der B 19 und SW 31 besteht eine Einfriedungsoflicht sodaß keine

2.17 Dachgeschosse im Bereich des WA-Gebietes, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnungen der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.18 Die im Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzschemata A. B. C. D. E sind Bestandteil des Bebauungsplanes. 2.19 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.20 Die Anzahl der Betriebswohnungen im GE- und Mi-Gebiet wird aumax. 2 Wohneinheiten je Wohngebaude beschrankt.

2.21 Eine Wohnbebauung auf den drei westlich gelegenen GE-Grund-stücken ist nur zulässig, wenn die Wohn- und Schlafräume jeweils mind. 1 Fenster in der Süd-, Ost-, oder Nordseite besitzen (siehe \*)

2.22 Für die geplanten Hausgruppen im WA-Gebiet wird aus gestalte-rischen Gründen eine einheitliche Bauweise (Dachform und Dachnei-gung) zwingend vorgeschrieben.

3.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

Privater und öffentlicher Bereich

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischzubegrünen.

Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standort-gerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer. 4.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken

Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmung-für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung je 100 qm. \*2 Großgehölze I. Ordnung 3 x v. STU, 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm (Ziffer 4.1)

\*6 Heister I, und II. Ordnung 90 Leichte Sträucher (Ziffer 4.3)

Höhe 40 - 70 cm Mindestgrößen für Baumpflanzungen. Hochstamm 3 x v. STU. 16-18 cm. (Ziffer 4.1 u. 4.2)

Größe der Obstgehölze. Hochstamm 2 x v. STU, 8-10 cm. (Ziffer 4.4)

Erhaltungsgebot / Neupflanzung.
Sämtliche Pflanzungen sollen vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepfliegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) soll auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiege-lungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär – sofern keine Crundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwen dung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebuninverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundve ältnisse zulassen, versickert werden. Dabel ist z.B. bei Hofflächen

rgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfer-

Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

Ortsrandeingrünung. Zur freien Landschaft hin ist das Baugeblet mit einer unterschiedlich breiten Landschaftshecke It. Pflanzschema A bzw. B zu bepflanzen

Mischgebiet (MI) zum Wohngebiet (WA). Zum Wohngebiet hin ist das Mischgebiet mit einer 6 m breiten Landschafts-hecke It. Pflanzschema B zu bepflanzen.

Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich im Wohngebiet.

Auf privaten Grundstücken. Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum ( I. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm ese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechte

heimischen Laubsträuchern zu ergänzen. Fassadenbegrünung Sollten die unter 3.4.1 bzw. 3.4.2 genannten Pflanzflächengrößen bzw. Baumstandorte in ihrer Stückzahl aus zwingend funktionalen baulichen Gegebenheiten nicht erreicht werden, so besteht die Möglichkeit in Form von Fassadenbegrünungen die Minder-Pflanzflächengrößen bzw. geringeren Großbaumpflanzungen

Für einen Baum II. Ordnung 100 qm Dachbegrünung
Für einen Baum III. Ordnung 75 qm Dachbegrünung
Für 10 qm Heckenpflanzung 30 qm Dachbegrünung Für 10 qm Heckenpflanzung 30 qm Dachbegründ Ersatzweise können für je 10 qm Dachbegrünung 3 Kletter pflanzen zur Fassadenbegrünung als Ausgleich gepflanzt werden.

Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich im Gewerbegebiet/ Mischgebiet (GE/MI)

Richtwerte für Heckenpflanzung im privaten Bereich, mit und ohne Standortbindung. (Pflanzdichte und -qualität gem. Ziff. 3.1.3) Im Interesse einer angemessenen Innendurchgrünung des Gewerbe-bzw. Mischgebietes sind 20% der unbebauten Grundstücksflächen (nach GUZ) mit einer zwei- bis dreireihigen landschaftlichen Hecke in Anlehnung an das Pflanzschema C und D als Grenzhecke, oder entlang des Straßenraumes zu bepflanzen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50% der rundstücksgrenzenlänge (im Erschließungsstraßenbereich) zu bepflanze

Richtwerte für Baumpflanzungen im privaten Bereich,

Im Gewerbegebiet sind auf jedem Grundstück zwei Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung je 2.000 qm Bruttofläche ohne Standortbindur zum Überstellen der Stellplätze, bzw. als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.

Freiflächengestaltungsplan Die grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrund-stück sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und die Situierung der Gehötzanpflanzungen sowie die Flächenbefestigungen (Belagsart) aufzeigt. Dieser Plan ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

3.5.0 Fremdländische Nadelgehölze.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger
Hecken ( z.B. Thuja ) oder andererfremdwirkender Gehölze ist nicht

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Labkraut-Elchen-Hainbuchenwald

Baumarten I. Ordnung Betula pentula Fraxinus excelsion Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata

Acer platanoides Baumarten II. Ordnung Acer campestre Prunus avium

-Vogelkirsche -Eberesche Sorbus aucuparia -Roter Hartriegel Cornus sanguines

Crataegus monogyna Crataegus oxycantha Euonymus europaeus Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenhütchen -Hundsrose -Scharzer Holunder -Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze, z.B. Kirsche Birke

Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB vom § 2 APR. 1996 bis § 3 MAI 1996 im Rathaus öffentlich ausgelegt, Geldersheim, 8 4, IIII 1995

Hemmerich. 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Geldersheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 2 0. JNN 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S at z u n g beschlossen.

Geldersheim, 8 & JULI 1998

Hemmerich 2. Bürgermeister

Des Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend. Schweinfurt, 16.10.1996 ur I.A. Hahn, Regierungsrat

Weröffentlichung im Amtsblatt Mr.41 der Gemeinde Geldersheim ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinwels darauf, daß der Be-bauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Ge-meinde Geldersheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten

wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Be-Geldersheim, 08-11-1936

GEMEINDE

LDKR. SCHWEINFURT, DEDAUUNGSPLAN

BIO" UND GANDERUNG DES

THE MES "DE DER LEMMGRUDE U

DER DEM RIED"

LIBERARD TTT 70 45 1996