



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WAb
- ||
- 0,4
- 0,5
- O
- E
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerüstung
- Erhaltungsgebot §9 Abs.1 Ziffer 25b BauGB
- Obstbaum - Sorten und Pflanzqualität sh. Textziffer Pflanzgebot §9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurnummer

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschoße	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
	Bauweise	

TEXTTEIL

- A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung, Bauweise**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen, Firsthöhe**
- a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
 - b Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
 - c Die Firsthöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen OK-Erdgeschoß-Rohfußboden und Firstziegel - 10,0m nicht überschreiten.
- A3 Garagen, Nebenanlagen**
- a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die errechnete Zahl ist auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.
 - b Garagen und Stellplätze sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum hat mind. 5 m, höchstens 9 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie zu betragen. Die Zufahrtsbreite der Grundstücke darf max. 6,0 m betragen. (sh. auch Textziffer A 10a)
 - c Gemäß §21a (4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.
 - d Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.
- A4 Dachaufbauten**
- a Dachgauben sind nur bei Dachneigungen $\geq 38^\circ$ zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelausbreiten $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Dachanschnitte sind unzulässig.
- A5 Außenwände**
- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Keramik- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig.
- A6 Sockel**
- a Die Sockelhöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden, bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden zwischen OK-Fahrbahn und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden 0,5m - nicht überschreiten.
 - b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden ist unter OK-Fahrbahn, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die straßenseitig sichtbare Sockelhöhe max. 0,5m beträgt.
- A7 Einfriedungen**
- a Einfriedungen dürfen straßenseitig mit einer Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehweg - errichtet werden. Sockel für Zäune sind unzulässig. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.
 - b Zäune sind zu hinterpflanzen.

- A8 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Gärten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - giebelseitig: Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des DG,
 - traufseitig: Werbung oberhalb der Traufe
 - b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
 - c Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.
- A9 Grünordnung**
- a Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der im Planteil dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1098, Gmkg. Geldersheim, bzw. wird von dem Grundstück Fl.Nr. 4971 Gmkg. Geldersheim („Okokonto“, Gesamtfläche 15.176 m²) eine Teilfläche von 324 m² abgeteilt. Die genannten Flächen sind gemäß §9 Abs. 1a BauGB verbindlicher Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Brunnhöhe“ der Gemeinde Geldersheim und dem Eingriffsgrundstücken innerhalb des dieses Bebauungsplans zugeordnet.
 - b **Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets:**
Ziele/Maßnahmen
 Pflanzung von insgesamt 16 Bäumen im Abstand von mind. 5m zur südlichen Grundstücksgrenze, aus folgenden, hochstämmigen Obstbaumarten (Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Gewürzluken, Goldpamäne, Winterrambur, Alexander Lucas, Conference, Gute Luise, Köstliche v. Charneu, Nordhäuser Forellenbirne, Oberstern, Mostbime, Pastorenbime, Fränkische Hauszwetschge, Große Grüne Renekloide), Pflanzqualität: Hochstamm, Zvw. STU 10-12cm, Stammhöhe 1,8 - 2,0m. Die Streutrostwiesenflächen sind mit RSM 8.1, Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Variante 1, Saatgutmenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusetzen.
Pflege
 Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biozideinsatz) dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist jeweils zwischen dem 15.6. und dem 30.6. durchzuführen. Das Mahgut ist abzufahren. Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.
Fristen
 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bis zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem mit den genehmigten Baumaßnahmen begonnen wurde. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.
d Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
e Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obsttume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
f Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypressen, Elbe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollten.
g Fassaden und Einfriedungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Knöterich, Klettertomaten, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.
h Die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen dem 1.10. und dem 28. 2. des folgenden Jahres zulässig.

- A10 Regenwassernutzung und Versickerung**
- a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z. B. Schotterterrassen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge bzw. Rasengittersteinen zu befestigen.
 - b Unverschlussten Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) darf in einzelnen Versickerungsanlagen, möglichst unter Ausnutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass technische Versickerungsanlagen der Genehmigung bedürfen.
 - c Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - d Eine Regenwasserrückhaltung ist ebenfalls gestattet. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:
 - 1,0m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird
 - 1,5m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
 Aufgesichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.
- A11 Immissionsschutz**
- a Zur Vermeidung von erheblichen Rauchgasbelästigungen durch benachbarte Kamine (innerhalb und außerhalb des Änderungsgebiets) muss mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum
 - a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 15m entfernt sein,
 - b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige und gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind mind. 8m entfernt sein, oder
 - c) 1m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.
- B Hinweise**
- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
 - 2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
 - 4 In der Nähe befinden sich jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles: D-6-78-132-27, Friedhof, Kreuzigungsgruppe 1631, Pieta 1774, Kreuzweg neugotisch 1910, Kriegerdenkmal 20. Jh. Für jede Art der Veränderungen an diesen Denkmälern und im Nachbarbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Die Unt. Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
 - 5 Auftretende Funde von Bodentatortieren sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
 - 6 Gemäß Art 6b Abs. 7 BayNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie die Kompensationsflächen gemäß Art 6a Abs. 3a BayNatschG im Okoflächenkataster zu erfassen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (einschl. Okokonto) sind diese an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.
 - 7 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des US-Flugplatzes Schweinfurt/Geldersheim nach §17 LuftVG. Unterlagen dazu liegen beim LRA Schweinfurt auf. Die Errichtung von Bauwerken mit mehr als 10,0m Firsthöhe (sh. Textziffer A2c), darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Ast München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. §15 LuftVG i.V.m. §§12 ff. LuftVG bedarf im Bereich des § 17 Luft VG immer der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Ast München - Militärische Luftfahrtbehörde - (§17 Satz 2 i.V.m. §15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 13. März 2012 vom Gemeinderat beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 21. März 2012 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 5. Nov. 2012 bis 5. Dez. 2012 und erneut vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt.

Geldersheim, den 15. März 2013

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 1. Jan. 2013 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geldersheim, den 15. März 2013

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 15. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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 Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Geldersheim, den 15. März 2013

G. Gube
 1. Bürgermeisterin

G. Gube
 1. Bürgermeisterin

G. Gube
 1. Bürgermeisterin