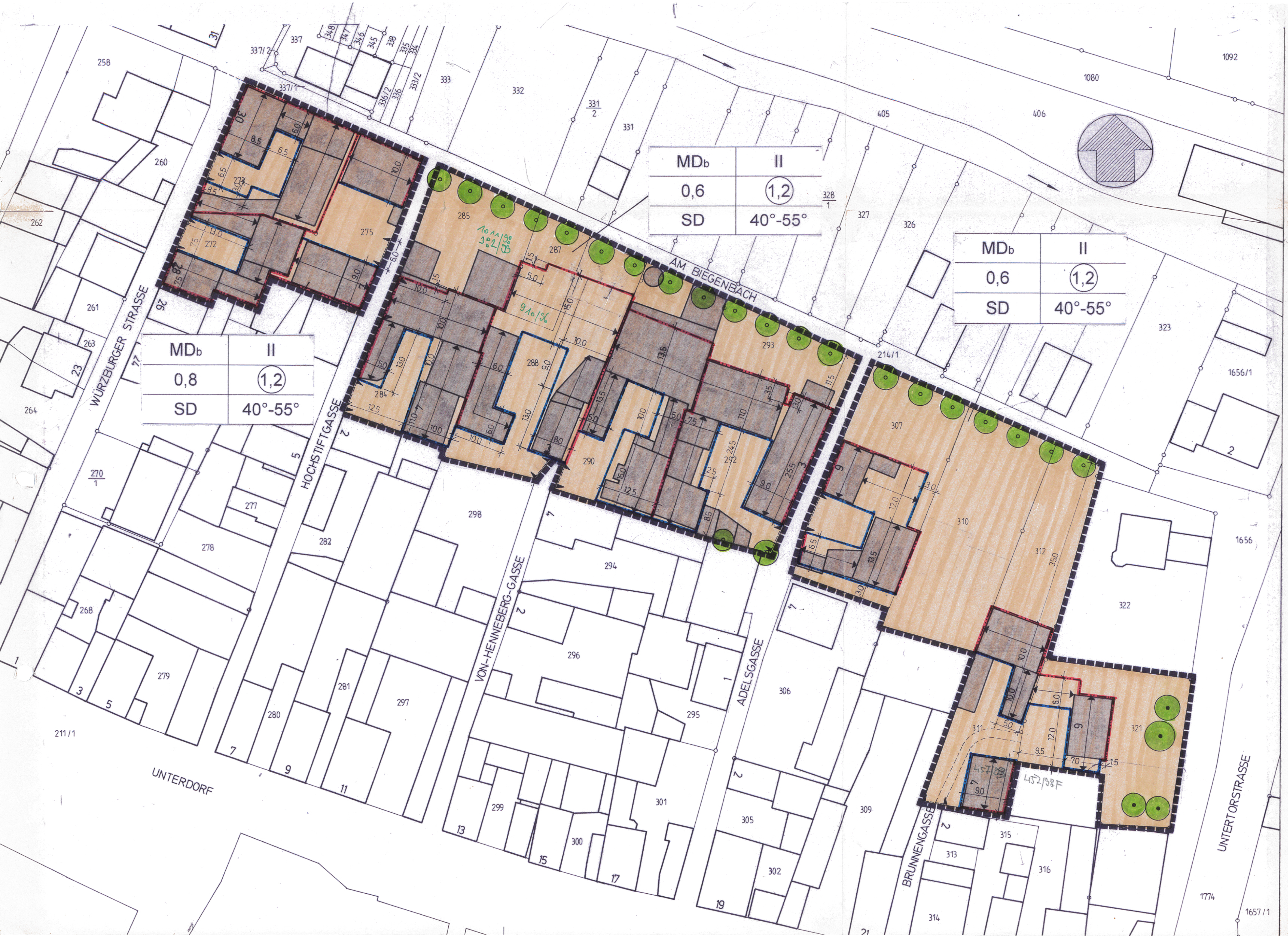

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD_b	DORFGEBIET, NUTZUNGSBESCHRÄNKT

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL INNERHALB DES BEREICHES ZWISCHEN WÜRZBURGER STRASSE UND HOCHSTIFTSGASSE
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL INNERHALB DER BEREICHE ZWISCHEN HOCHSTIFTSGASSE UND UNTERTORSTRASSE
(1,2)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL

3. BAUWEISE

━━	BAULINIE
━━	BAUGRENZE

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

⌊– – – –⌋	VERBINDLICHER EINFAHRTBEREICH
– – – – – –	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
▬ ▬ ▬	GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH ART. 98 BayBO

⟷	FIRSTRICHTUNG
40°-55°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM SATTELDACH

6. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

●	ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME
●	PRIVATES ANPFLANZGEBOT (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BauGB) FÜR DIE PFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN LOKALTYPISCHER SORTEN MIT ETWAIGER STANDORTBESTIMMUNG GEM. NR. 6.2 DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

HINWEISE

▨	BESTEHENDE GEBÄUDE
312	VORHANDENE FLURNUMMER
—o—	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

Achtung!

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich **nicht** um einen **qualifizierten** Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB, sondern um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB).

☒ Die Wehrbereichsverwaltung VI München hat verlangt, daß der o. g. TÖB gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

nicht erforderlich – sh. Vereinbarung v. 22.5.62 zwischen LKR-Stadt und Wehrbereichsverwaltung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 INNERHALB DES DORFGEBIETES MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (MD_b) SIND IN EINEM WOHNGEBÄUDE MAXIMAL 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

1.2 IM DORFGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (MD_b) SIND GEM. § 1 ABS. 5 + 9 BauNVO DIE FOLGENDEN NUTZUNGEN NICHT ZUGELASSEN:
- EINZELHANDELSBETRIEBE, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, MIT AUSNAHME VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN VERMARKTUNGSSTELLEN UND FERIENWOHNUNGEN
- GARTENBAUBETRIEBE
- TANKSTELLEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD GEM. § 16 BauNVO FESTGESETZT.

2.2 IM DORFGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (MD_b) WIRD FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN WÜRZBURGER STRASSE UND HOCHSTIFTSGASSE EINE MAXIMALE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) VON 0,8 FESTGESETZT. IN DEN ANDEREN BEREICHEN WIRD DIE GRUNDFLÄCHENZAHL AUF 0,6 FESTGELEGT.

2.3 EINE ÜBERSCHREITUNG DER ANGEGEBENEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST GEM. § 19 ABS. 4 SATZ 3 BauNVO NICHT ZULÄSSIG.

2.4 IM GESAMTEN DORFGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (MD_b) WIRD DIE MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) AUF 1,2 FESTGESETZT.

2.5 IM GESAMTEN GEBIET SIND GEBÄUDE MIT MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSEN ZULÄSSIG.

2.6 DACHGESCHOSSE UND KELLERGESCHOSSE, DIE NACH DEN BESTIMMUNGEN DER BayBO VOLLGESCHOSSE SIND, BLEIBEN BEI DER BERECHNUNG DER VOLLGESCHOSSE AUSSER BETRACHT.

3. BAUWEISE

3.1 DIE ABSTANDSFLÄCHEN WERDEN DURCH DIE FESTLEGUNG DER BAUFENSTER GEREGELT. ART. 6 ABS. 4 + 5 BayBO IST NICHT ZU BERÜCKSICHTIGEN.

3.2 HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE SIND IM GESAMTEN GEBIET MIT SATTELDÄCHERN MIT DACHNEIGUNGEN VON 40° - 55° AUSZUFÜHREN.

3.3 GARAGEN, DIE PARALLEL ZU DEN HAUPTGEBÄUDEN ERRICHTET WERDEN, SIND MIT DER GLEICHEN DACHNEIGUNG DES HAUPTGEBÄUDES AUSZUFÜHREN.

3.4 SOFERN KEINE GARAGEN ERRICHTET WERDEN, SIND STELLPLÄTZE IN AUSREICHENDER ANZAHL (MINDESTENS 1,5 STELLPLÄTZE JE WOHNEINHEIT) AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN VORZUSEHEN. ZWISCHEN DEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND IN GLEICHER BREITE STAURÄUME VON MIN. 5,0 m TIEFE EINZUHALTEN. KELLERGARAGEN SIND UNZULÄSSIG.

3.5 DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE DER GEBÄUDE DARF 6,0 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.6 DIE MAXIMALE FIRSTHÖHE WIRD AUF 12,0 m FESTGESETZT.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 DIE OBERKANTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODEN DARF MAXIMAL 50 cm ÜBER OBERKANTE STRASSE LIEGEN.

4.2 KNIESTÖCKE SIND GEMESSEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPARREN AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND MAXIMAL 50 cm HOCH ZULÄSSIG.

4.3 DACHÜBERSTÄNDE AN DEN TRAUFSEITEN DER GEBÄUDE SIND GEMESSEN VON AUSSENSEITE DER AUSSENWAND BIS AUSSENKANTE DES UNTERSTEN DACHZIEGELS MAX. 50 cm TIEF ZULÄSSIG.

4.4 DACHÜBERSTÄNDE AN DEN ORTGÄNGEN SIND BIS ZU MAXIMAL EINER ZIEGELBREITE ZULÄSSIG.

4.5 ZUR EINDECKUNG DÜRFEN NUR NATURROTE TONZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE VERWENDET WERDEN.

4.6 AUF DEN GEBÄUDEN, DIE TRAUFSTÄNDIG ZUR STRASSE „AM BIEGENBACH" ERRICHTET WERDEN, DÜRFEN AN DEREN NACH NORDEN ORIENTIERTEN DACHFLÄCHEN KEINE SOLARZELLEN ANGEBRACHT WERDEN. ANSONSTEN SIND SOLARZELLEN ZULÄSSIG.

4.7 BEI DEN IN OST-WEST-RICHTUNG ERRICHTETEN GEBÄUDEN, DIE TRAUFSTÄNDIG ZUR STRASSE „AM BIEGENBACH" STEHEN, IST JE GEBÄUDE AN DEREN NORDSEITE ENTWEDER MAXIMAL EIN ZWERCHGIEBEL MIT EINER BREITE MAX. 5,0 m ODER DACHGAUBEN IN FORM VON SCHLEPPGAUBEN MIT EINER MAX. BREITE VON 1,50 m, INSGESAMT JEDOCH NICHT MEHR ALS 1/3 DER GEBÄUDEBREITE ZULÄSSIG.

4.8 BEI ALLEN ANDEREN GEBÄUDEN SOWIE AN DEN NACH SÜDEN ORIENTIERTEN DACHFLÄCHEN DER OBEN BESCHRIEBENEN GEBÄUDE SIND MAXIMAL EIN ZWERCHGIEBEL MIT EINER BREITE MAX. 5,0 m UND DACHGAUBEN IN FORM VON SCHLEPPGAUBEN MIT EINER MAX. BREITE VON 1,50 m, INSGESAMT JEDOCH NICHT MEHR ALS 1/3 DER GEBÄUDEBREITE ZULÄSSIG.

4.9 BEI ALLEN DACHAUFBAUTEN IST ZWISCHEN ORTGANG DES HAUPTDACHES UND AUSSENKANTE DES DACHAUFBAUS EIN ABSTAND VON MINDESTENS 1,0 m EINZUHALTEN.

4.10 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.11 DACHFLÄCHENFENSTER SIND NICHT ZUGELASSEN.

4.12 ENTLANG DER STRASSE „AM BIEGENBACH" SIND EINFRIEDUNGEN ALS HOLZZÄUNE MIT SENKRECHT STEHENDER LATTUNG AUSZUFÜHREN. SOCKEL (BAUSTOFF: NATURSTEIN BZW. BETON) SIND MIT EINER MAX. HÖHE VON 40 cm ZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNG DARF EINE GESAMTHÖHE VON 1,20 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

4.13 FÜR DEN AUSSENANSTRICH DER GEBÄUDE DÜRFEN NUR GEDECKTE FARBEN VERWENDET WERDEN.

4.14 BALKONVERKLEIDUNGEN SIND IN STAHL ODER HOLZ AUSZUFÜHREN. GRELLFARBIGE BALKONVERKLEIDUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.15 FENSTER SIND UNABHÄNGIG VOM MATERIAL NUR WEISS, HELL, HELLGRAU DECKEND ODER IM HOLZFARBTON ZULÄSSIG. GRELLE FARBEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

4.16 ZUR MINIMIERUNG DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN DÜRFEN HOFFLÄCHEN SOWIE WEGE INNERHALB DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NUR MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN (PFLASTER IN SPLITTBETTUNG, WASSERGEBUNDENE DECKE) AUSGEFÜHRT WERDEN.

4.17 DER NATÜRLICHE GELÄNDEVERLAUF DARF IM WESENTLICHEN NICHT VERÄNDERT WERDEN. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN SIND IN DEN EINGABEPLÄNEN DEUTLICH LESBAR AUF HÖHENKOTEN BEZOGEN IM VORHANDENEN UND GEPLANTEN ZUSTAND DARZUSTELLEN. SIE MÜSSEN DEN BENACHBARTEN GELÄNDEVERHÄLTNISSEN ANGEPASST WERDEN.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN DIENEN DER ERSCHLIESSUNG DER JEWEILS RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKE.

5.2 DIE EINFAHRTSSYMBOLE KENNZEICHNEN DIE BEREICHE IN DENEN HAUPTGRUNDSTÜCKSEINFAHRTEN ZULÄSSIG SIND. ZUSÄTZLICH IST MAXIMAL EINE NEBENEINFAHRT ZUR ERSCHLIESSUNG DER GÄRTEN BIS MAX. 1,50 m BREITE VON DER BIEGENBACHSTRASSE AUS ZULÄSSIG. LANDWIRTSCHAFTLICHE ZUFAHRTEN SIND BIS ZU EINER MAX. BREITE VON 3,00 m ZULÄSSIG.

5.3 AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - AUCH IM RÜCKWÄRTIGEN BEREICH AN DER STRASSE „AM BIEGENBACH" - IST INSBESONDERE AUCH WOHNNUTZUNG GRUNDSÄTZLICH ZULÄSSIG. ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS WEGEN DES EINFÜGEGEBOTS SOWIE DES GEBOTS DER RÜCKSICHTNAHME IM HINBLICK AUF LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN DIES IM EINZELFALL ZU ENTSCHEIDEN IST.

5.4 BEI DER DURCHFÜHRUNG VON PFLANZUNGEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE BÄUME IN MINDESTENS 2,50 m ENTFERNUNG VON TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN DER DEUTSCHEN TELEKOM GESETZT WERDEN.

6. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 PRIVATGRUNDSTÜCKE:
ALS BEPFLANZUNG SIND ALLE BODENSTÄNDIGEN, HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN (AUCH ZIERGEHÖLZE AUSSER TRAUERFORMEN UND FREMDLÄNDISCHE GEHÖLZE) EINSCHLIESSLICH OBSTBÄUMEN UND BEERENSTRÄUCHERN ZUGELASSEN. AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND BIS SPÄTESTENS 2 JAHRE NACH BEZUGSFERTIGKEIT AN ANDERER STELLE, IN DER REGEL IM RÜCKWÄRTIGEN GARTENTEIL, PRO 200 m² MINDESTENS EIN HOCHSTAMM (GROSSKRONIGER LAUBBAUM) UND 5 STRÄUCHER ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN. DER BAUMBESTAND AUSSERHALB DES BAUFENSTERS IST ZU ERHALTEN.

6.2 PFLANZENAUSWAHL:
SIE SOLLTE IN ANLEHNUNG AN DIE NATÜRLICHE POTENTIELLE PFLANZENGESELLSCHAFT DES REINEN LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHEN-WALDES ERFOLGEN. ES SOLLTEN DAHER BEVORZUGT GEHÖLZE AUS NACHFOLGENDER AUFSTELLUNG VERWENDUNG FINDEN:
A) BÄUME: (HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, STAMMUMFANG MIN. 12/14)
STIELEICHE, TRAUBENEICHE, WINTERLINDE, BIRKE, SPITZAHORN, OBSTBÄUME IN SORTEN
B) HEISTER: (MINDESTGRÖSSE 200/250, 2X VERSCHULT)
ROTBUCHE, FELDAHORN, VOGELKIRSCHE, TRAUBENKIRSCHE, EBERESCHE, ELSBEERE, HAINBUCHE
C) STRÄUCHER: (MINDESTGRÖSSE 80/125, 2X VERSCHULT)
HARTRIEGEL, WEISSDORN, HASEL, SCHLEHE, ROTE HECKENKIRSCHE, WOLLIGER SCHNEEBALL, WASSERSCHNEEBALL, LIGUSTER, WILDROSEN

7. HINWEISE

7.1 DIE ALS HINWEISE AUFGEFÜHRTEN SYMBOLE SOWIE DER GESTALTUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN DIENEN DER BESSEREN VERSTÄNDIGUNG DER PLANINHALTE. SIE HABEN KEINEN BINDENDEN CHARAKTER. DER GESTALTUNGSPLAN WIRD MIT DEM BEBAUUNGSPLAN ZU JEDERMANN EINSICHT IM RATHAUS VON GELDERSHEIM WÄHREND DER ÜBLICHEN DIENSTZEITEN BEREITGEHALTEN.

7.2 BEI ALLEN MASSNAHMEN, DIE MIT ERDEINGRFFEN VERBUNDEN SIND, BEI DENEN BODENDENKMÄLER BETROFFEN SEIN KÖNNEN, IST EINE GESONDERTE ERLAUBNIS NACH ART. 7, ABS. 1 BAYER. DENKMALSCHUTZGESETZ ZU BEANTRAGEN.

7.3 GEM. ART 76, ABS. 1 BayBO, IST DIE UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE BEI ANLAGEN VON DENEN LÄRM UND / ODER LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE AUSGEHEN ZU HÖREN. GLEICHES GILT FÜR GEBÄUDE MIT WOHNNUTZUNG.

7.4 ZUSÄTZLICH ZU DEN EINGEZEICHNETEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN KÖNNEN ABHÄNGIG VON DEN EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN WEITERE GRUNDDIENSTBARKEITEN (GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE) ZUR ERSCHLIESSUNG DER RÜCKWÄRTIGEN BEBAUUNG ERFORDERLICH WERDEN.

7.5 GEM. ART 76, ABS. 1 BayBO, IST DIE WEHRBEREICHSVERWALTUNG VI BEI DER ERRICHTUNG VON BAUWERKEN ZU HÖREN.

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 14.12.1995 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 19. APR. 1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM FEBRUAR 1996 HAT IN DER ZEIT VOM 23.04.1996 BIS 07.05.1996 STATTGEFUNDEN.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 10.08.1996 WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 12.08.1996 BIS 13.09.1996 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 14.11.1996 WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 02. DEZ. 1996 BIS 03. JAN. 1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

GEMEINDE GELDERSHEIM, DEN 23. JAN. 1997

GUBE/ 1. BÜRGERMEISTERIN

DIE GEMEINDE GELDERSHEIM HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 23. JAN. 1997 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM 14. NOV. 1996 ALS **SATZUNG** BESCHLOSSEN.

GEMEINDE GELDERSHEIM, DEN 23. JAN. 1997

GUBE/ 1. BÜRGERMEISTERIN

DAS LANDRATSAMT SCHWEINFURT MACHT IM ANZEIGEVERFAHREN EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN IM SINNE VON § 11 ABS. 3 SATZ 1 BauGB NICHT GELTEND.

SCHWEINFURT, DEN 09. Juni 1997
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
I. A.

Hahn, Oberregierungsrat

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 11.07.1997 IM AMTSBLATT DER GEMEINDE GELDERSHEIM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS DARAUF, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANN EINSICHT IM RATHAUS GELDERSHEIM WÄHREND DER ÜBLICHEN DIENSTZEITEN BEREITGEHALTEN WIRD. WEITER WURDE DARAUF HINGEWIESEN, DASS ÜBER DEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN WIRD. MIT BEKANNTMACHUNG IST DIESER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN (§ 12 SATZ 4 BauGB).

GEMEINDE GELDERSHEIM, DEN 11. JULI 1997

GUBE/ 1. BÜRGERMEISTERIN

DORFERNEUERUNG GELDERSHEIM

„SÜDLICH DER BIEGENBACHSTRASSE"

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

ARCHITEKTURBÜRO DAG SCHRÖDER DIPL.ING.FH ARCHITEKT DAI+SRL	ZÜRCH 20 SCHWEINFURT TELEFON 09721/18381
PROJ.NR. 96/07	GEZ. Schr./AM Februar 1996 geändert: 10.08.1996 geändert: 14.11.1996

71 838

Schweinfurt, den

Dag Schröder