

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 **GRZ 0,4** Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,4)
- 1.3 **FH max 12,50 m** maximal zulässige Firsthöhe (hier z.B. max. 12,50 m)
- 1.4 **WH max 6,50 m** maximal zulässige Wandhöhe (hier z.B. max. 6,50 m)
- 1.5 **II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (hier: maximal zwei Vollgeschosse)

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 **Baugrenze**
- 2.2 **offene Bauweise**
- 2.3 **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 **öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- 3.2 **Straßenbegrenzungslinie**
- 3.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg)**
- 3.4 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Bushaltestelle mit Zuwegung)**

### 4. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 4. **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität**

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 **öffentliche Grünfläche, Straßenböschung und Regenrückhaltebereiche**
- 5.2 **öffentliche Grünfläche, Spiel- und Mehrgenerationenplatz**

### 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

- 6.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.2 **Anpflanzen von heimischen Heckenstrukturen**
- 6.3 **Offenlandfläche (keine Gehölze)**
- 6.4 **Anpflanzen: Bäume**
- 6.5 **Erhaltung: Bäume**

### 7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 7.2 **zulässige Dachneigung 0° - 50°**
- 7.3 **Regenrückhaltebecken mit max. Aufstauvolumen 490 m³**
- 7.4 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**

## B Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO 1990, m. W. v. 07.07.2023)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO 1990, m. W. v. 07.07.2023)

- 2.1 **Höhe und Höheneinstellung der Gebäude**  
Die **Wandhöhe** darf maximal 6,50 m im **WA 1** und maximal 3,50 m im **WA 2** betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedeckung des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
- 2.2 **Die Firsthöhe** darf maximal 12,50 m im **WA 1** bzw. 5,50 m im **WA 2** gemäß Nutzungsschablone betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudedeckung des Hauptgebäudes. Bei mehreren angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Wahl des höheren der möglichen Bezugspunkte zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
- 2.3 **Bei Doppelhäusern** ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsprofils der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 1990, m. W. v. 07.07.2023)

- 3.1 **Unzulässige Anlagen:**  
Unzulässig sind:  
- an Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden o. geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen  
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen und Grundstücken  
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parzellstraßen sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungsanlagen  
3.2 **Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen**  
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Der Mindestabstand an der Einfahrtseite bei offenen (Carport) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.  
3.3 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.  
3.4 **Grenzbebauung**  
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

## 4 Sonstige Festsetzungen

### 4.1 Oberflächenwasser

Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst zurückzuführen (Nutzung z.B. für Gartenbewässerung) bzw. zu versickern oder dem Regenwasserkanal bzw. dem Regenrückhalteanlage zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

### 4.2 Geländeänderungen

Abgrabungen und Auffüllungen sind bezogen auf das natürliche Gelände bis maximal 2,50 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder facher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos anzuschließen.

### 4.3 Stellplätze

Im Bereich des WA 1 sind pro Grundstück bei einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Für jede weitere Wohneinheit sind jeweils ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück zu schaffen. Im Bereich des WA 2 sind pro Grundstück mindestens ein Stellplatz herzustellen. Aufstellflächen vor Garagen können in beiden Bereichen (WA 1 u. WA 2), sofern ausreichend dimensioniert, als Stellplatz gezählt werden.

### 5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 **Gebäudegestaltung**  
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne die Verwendung spiegelnder Materialien und Wellblechpaneele.  
5.2 **Dachgestaltung**  
5.2.1 Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltedächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 50° zur Wagerechten zulässig. Die zulässige Dachneigung für Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen beträgt maximal 35°.  
5.2.2 **Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalldeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien sowie Wellblechpaneele auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.  
5.2.3 **Dachgauben dürfen** ab einer Dachneigung von 32° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig, z.B.

- Giebelgauben
- Schleppegauben
- Dreiecksgauben
- Tonnengauben

Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Die Breite aller Gauben auf einer Dachfläche je Gebäudesite darf jedoch insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.

### 5.3 Anbauten und Nebenanlagen haben sich den Hauptgebäuden in Bezug auf Höhe und Breite unterzuordnen. Die Höhe und Breite darf max. 2/3 des Hauptgebäudes entsprechen.

### 5.4 Einfriedungen (Einzäunungen und Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m, bei notwendigen Stützmauern bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00 m, gemessen ab OK der angrenzenden Straße bzw. des anstehenden natürlichen Geländes, zulässig.

## F Nachrichtliche Übernahme

### 1. Anbauverbotszone KT 49 gemäß Art. 23 BayStRWG

### 2. Anbaubeschränkungszone KT 49 gemäß Art. 24 BayStRWG

### 3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Grenze Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparkes Steigerwald

### 4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der nördl. angrenzender Abordnungssatzung Holzberndorf und des süd. angrenzenden Bebauungsplanes Wasserberndorf

### 5. Sichtdreiecke im Bereich der Einfahrt zur Kreisstraße 49. Diese Bereiche sind von Gebäuden, parkenden Fahrzeugen oder sich hindernemden Bewuchs bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

### 6. OD - Grenze (Ortsdurchfahrtsgränze)

### 7. Naturpark (Schutzgebiet des Naturschutzes) Der gesamte Planungsumfang liegt wie auch die gesamte Gemarkung des Marktes Geiselwind im Naturpark Steigerwald (ID NP-00014, Vögele-Nr. BAY-07).

### 8. Anzeigepflichtig Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugbiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, zufällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfarbfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufahrtstelle an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

### 9. Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubringen.

### 10. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallendem Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. § 12 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüllleitfäden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.

### 11. Herstellung von Vegetationsstrukturen im Plangebiet: - Als Randeingrünung des Baugbietes wird eine Gehölzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Gründüngung festgesetzt. - Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gem. Gründüngung. - Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### 12. Vermeidungsmaßnahme Fledermause: - Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig. - Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Waldstrukturen. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine wärmeweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 4 m zu beschränken.

### 13. Vermeidungsmaßnahme Vögel: - Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

### 14. Vermeidungsmaßnahme Fledermause: - Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig. - Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Waldstrukturen. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine wärmeweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 4 m zu beschränken.

### 15. Vermeidungsmaßnahme Vögel: - Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

### 2. Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF (vorgesehenes Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Für die Inanspruchnahme des Lebensraumes der Feldlerche, ist ein externer Ausgleich von ca. 1 ha erforderlich. Dieser wird auf Fl.Nr. 654 der Gemarkung Wasserberndorf erbracht und wie folgt bewirtschaftet:

- Bliüh- und Ackerbrachestreifen
- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem Ackerbrachestreifen (je 10 m breit, Verhältnis 50:50)
- Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine chemische Unkrautbekämpfung
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09.
- Pflege Blühstreifen: Mahd mind. alle 2 Jahre mit Mahdgutabfuhr.
- Pflege Ackerbrache: Umbruch spätestens im 3. Jahre, Standortwechsel spätestens im 3. Jahr

### 3. Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten internen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 **Baumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung innerhalb interner Ausgleichsflächen als Allees gemäß Pflanzliste und Pflanzliste (Mindestqualität H. 3xv. 16-18)**

3.2 **Strauchpflanzung**  
Ungiftige, stachellose heimische Sträucher. Mindestqualität für Sträucher: vStR. 100-150.

3.3 **Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat (Gräser und Kräuter) mit geeignetem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7**

3.4 **Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind von Überbauung, Lagernutzung und Versiegelung freizuhalten.**

### 4. Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

- Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Quercus petraea, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Haibuche, Stieleiche, Traubeneiche
- Obstgehölze: Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus torminalis, Vogelkirsche, Kulturbirne, Elsbeere

## D Artenschutz

### 1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

1.1 **Baufeldbeschränkung**  
- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.  
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.  
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.

1.2 **Erhaltung / Schutzmaßnahmen**  
- Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen, Lager- und Versiegelung freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen.  
- Zum Erhalt festgesetzte Bereiche/Strukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

1.3 **Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet:**  
- Als Randeingrünung des Baugbietes wird eine Gehölzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Gründüngung festgesetzt.  
- Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut sowie extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gem. Gründüngung.  
- Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.4 **Vermeidungsmaßnahme Fledermause:**  
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig. - Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Waldstrukturen. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine wärmeweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 4 m zu beschränken.

1.5 **Vermeidungsmaßnahme Vögel:**  
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2. **Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten externen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF (vorgesehenes Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Für die Inanspruchnahme des Lebensraumes der Feldlerche, ist ein externer Ausgleich von ca. 1 ha erforderlich. Dieser wird auf Fl.Nr. 654 der Gemarkung Wasserberndorf erbracht und wie folgt bewirtschaftet:

- Bliüh- und Ackerbrachestreifen
- Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem Ackerbrachestreifen (je 10 m breit, Verhältnis 50:50)
- Standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine chemische Unkrautbekämpfung
- Keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09.
- Pflege Blühstreifen: Mahd mind. alle 2 Jahre mit Mahdgutabfuhr.
- Pflege Ackerbrache: Umbruch spätestens im 3. Jahre, Standortwechsel spätestens im 3. Jahr

### 3. Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf festgesetzten internen Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 **Baumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung innerhalb interner Ausgleichsflächen als Allees gemäß Pflanzliste und Pflanzliste (Mindestqualität H. 3xv. 16-18)**

3.2 **Strauchpflanzung**  
Ungiftige, stachellose heimische Sträucher. Mindestqualität für Sträucher: vStR. 100-150.

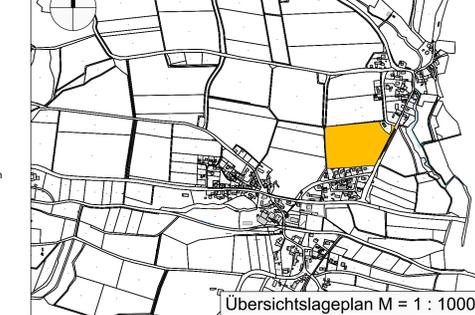
3.3 **Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat (Gräser und Kräuter) mit geeignetem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland, Produktionsraum 7**

3.4 **Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind von Überbauung, Lagernutzung und Versiegelung freizuhalten.**

### 4. Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

- Bäume: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Quercus petraea, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Haibuche, Stieleiche, Traubeneiche
- Obstgehölze: Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus torminalis, Vogelkirsche, Kulturbirne, Elsbeere



## Verfahrensvermerk

- Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 15.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sandhöhe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Sandhöhe" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzungsbeschluss.

Geiselwind, den ..... (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Geiselwind, den ..... (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

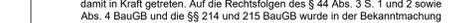
Geiselwind, den ..... (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

Markt: Geiselwind

Ortsteil: Holz- u. Wasserberndorf

Kreis: Kitzingen



Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

10. Hang- und Schichtenwasser  
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.

11. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

12. Schutz vor Hangwasser  
Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breiträumigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

13. Landwirtschaftliche Immissionen  
Angrenzend an die westlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugelände im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

14. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist angehalten, die Vorlage der entsprechenden Nachweise zum baulichen Schallschutz sowie zur Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu fordern. Für zu schützende Nutzungen im kontingentierten GE-Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Daneben ist auch das Spitzenpegelkontingent gemäß TA Lärm für alle umliegenden, relevanten Immissionsorte zu prüfen.

15. Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde eingesehen werden.

16. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

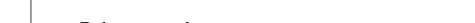
Geiselwind, den ..... (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

Markt: Geiselwind

Ortsteil: Holz- u. Wasserberndorf

Kreis: Kitzingen



Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

10. Hang- und Schichtenwasser  
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.

11. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

12. Schutz vor Hangwasser  
Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breiträumigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

13. Landwirtschaftliche Immissionen  
Angrenzend an die westlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugelände im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden.

14. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist angehalten, die Vorlage der entsprechenden Nachweise zum baulichen Schallschutz sowie zur Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu fordern. Für zu schützende Nutzungen im kontingentierten GE-Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Daneben ist auch das Spitzenpegelkontingent gemäß TA Lärm für alle umliegenden, relevanten Immissionsorte zu prüfen.

15. Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können bei der Gemeinde eingesehen werden.

16. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Geiselwind, den ..... (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

Markt: Geiselwind

Ortsteil: Holz- u. Wasserberndorf

Kreis: Kitzingen



Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem