

**Zeichenerklärung**  
**Sondergebiet gem. §11 BauNVO**

- zulässige Nutzungen sind:
- Restaurantbetrieb mit Sitzplätzen im Freien
  - Bar
  - Freizeitparkverwaltung
  - Kioske
  - Versorgungsbauten für Menschen des Freizeitparks
  - Lagerhalle
  - Kinderspielfeld mit Spielgeräten
  - Parkplätze
  - Solarcarport
  - Beherbergungsbetriebe
    - Wohnungen für Betriebspersonal
    - Wohnungen in Form von Wohnbungalows
  - Sauna, Dampfbad
  - Fitnessstudio
  - Schwimmbad
  - Minigolfanlage

-  zulässige Nutzungen sind:
  - Beherbergungsbetriebe als Wohnungen in Form von Wohnbungalows in Pfahlbauweise
  - Spielplätze
-  Bestehende Gehölzstrukturen
-  bestehende Gebäude
-  Grünfläche mit Sichtschutzpflanzungen
-  2,00 m hoher Zaun mit Hinterpflanzung
-  Wasserfläche mit Steganlage

-  Baugrenze - 15m Anbauverbotszone
-  alte bebaubare Fläche, gem. Ursprungsbebauungsplan

**Textliche Festsetzungen**

- Dacheindeckung**  
Alle Dacheindeckungen sind in Farbe rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.
  - 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.
  - Farbliche Gestaltung**  
Es ist eine zurückhaltende Farbgestaltung vorzunehmen.
  - Sonstiges:**  
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.
  - Bepflanzung und Begrünung**  
Die Bepflanzung und Begrünung ist gemäß dem Plan Biotoptypen Zielzustand umzusetzen.
  - Parkplätze, Stellplätze**  
Parkplätze, Stellplätze, fu- 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.
  - Die zusätzliche Anbringung von Werbeanlagen welche von der Autobahn einsehbar sind wird nicht gestattet.
  - Die Versorgung des Sondergebietes gem. §11 BauNVO hat über den vorh. Trinkwasseranschluss am Leitungsnetz des Marktes Geiselwind zu erfolgen.
  - Bestehende Gebäude**  
Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.
  - Überbauung von Leitungen**  
Eine Überbauung von vorh. Trink- und Brauchwasseranlagen ist im Plangebiet nicht gestattet.
  - Anzeigepflicht:**  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugbiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.a. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
  - Anbauverbotszone**  
Innerhalb der Anbauverbotszone von 15m vom befestigten Fahrbahnrand ist jede Bebauung verboten.
  - Artenschutz**  
Um Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen möglichst frühzeitig zu vermeiden, sollten 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 beseitigt werden. Kleinere Rückschnitte, wie das Enternen einzelner Äste sind davon ausgenommen.
    - **Baumfällungen** sollten nur in frostfreien Tagen zwischen Dezember und Januar erfolgen, um eine Beeinträchtigung möglicher temporärer Tagesquartiere der Fledermaus zu vermeiden.
    - Ggf. Schutz bestehender Gehölze und Bäume nach der DIN 18920
    - **Baugruben** v.a. über Nacht gegenüber Fallenwirkung schützen (Absicherung durch Zäune, Abdeckungen) Zudem sollten die Baugruben möglichst schnell wieder verschlossen werden.
    - **Baubedingte Veränderungen** sind nach Beendigung des Vorhabens wieder in des Ausgangszustand zurückzusetzen.
    - **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 Mahdguts entfernt werden, um Amphibien/Reptilien vor Eingriffen zu vergrämen. Sollte der Eingriff im Winterhalbjahr erfolgen, muss eine Vergrünungsmahd 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 gedient hatte. 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 (Nisthöhle 32mm) sowie 3 Fledermaushilfen (Fledermaushöhle 3FN)

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat des Marktes Geiselwind hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
- 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 \_\_\_\_\_ hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
- 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 \_\_\_\_\_

..... § 10 Abs. 1 BauGB

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

..... § 10 Abs. 1 BauGB

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

..... § 10 Abs. 1 BauGB

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

..... § 10 Abs. 1 BauGB

8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumt des Marktes Geiselwind zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet „Freizeitgebiet III“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

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

..... § 10 Abs. 1 BauGB

1. Bürgermeister \_\_\_\_\_

MARKT GEISELWIND  
 LANDKREIS KITZINGEN

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
 SONDERGEBIET  
 "FREIZEITGEBIET III"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab : 1 : 1000  
 Stand: 10.02.2025  
 Ergänzt:

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :

