

The site plan illustrates a residential development with a green roof area (A2) and a parking area (A1). The green roof area is located at the top left, adjacent to a green area with trees. The parking area is located below the green roof area, adjacent to a road. The plan shows various building footprints, parking spaces, and dimensions. A table in the bottom right corner provides technical specifications for the green roof area.

GE	a
0,8	1,6
WHmax 8,50 m	GHmax 13,00 m

	Geltungsbereich der 2. Änderung
GE	Gewerbegebiet
0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
WHmax	maximal zulässige Wandhöhe in Metern
GHmax	maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: land- und forstwirtschaftlicher Verkehr
	Fläche mit Bindung für die Anlage von Baumhecken und Gras- / Krautsäumen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche mit bspw. Nummer)
	Anpflanzung von Baumhecken; Bindung nach Arten gemäß Auswahlliste
	Anpflanzung von hochstämmigen Obst- / Wildobstbäumen; Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Auswahlliste; Mindestqualität: Hochstamm, 2xv verschult, Stammumfang 8-10 cm
	Erhalt von Obstbäumen

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich Birkenhainer Straße", Stand: 1. Änderung
	bspw. bestehendes Flurstück
1614	bspw. bestehende Flurnummer
	bspw. bestehendes Gebäude
	Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt (Bildstock)
	bspw. Bemaßung in Metern
306,00 m	bspw. Höhenpunkt in Metern über Normal Null (m ü. NN) -Bestandshöhe

1. Art der baulichen Nutzung
Es wird Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
Die unter § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Maßgebend für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Grundstücksgrenzen. Sofern sich danach überschreitend des vorgenannten Maßes aufgrund der festgesetzten Baugrenze ergeben, werden Überschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO bis zu den Obergrenzen des Absatzes 1 zugelassen.

Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Wand- bzw. Gebäudehöhe ist das zukünftig anstehende Gelände nach Aufschüttung. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachkante. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Satteldächern ist die Firstlinie, bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Ausnahme-wise wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für technisch bedingte Teile von Produktionsanlagen und Aufzugsanlagen zugelassen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Als Dachform wird Flachdach oder geneigtes Dach mit Dachneigung zwischen 0° und 45° festgesetzt. Ausnahme bei betrieblichen speziellen Dachformen wie z. B. Schppeddach oder Schalenkonstruktion zulässig.

Für die Dacheindeckung sind alle Deckungsmaterialien in matten und gedeckten Formtönen oder Dachbegrünung zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Metalbedeckte Dächer, die Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen sind unzulässig.

Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig. Betonpfosten als Halterung für die Umzäunung sind unzulässig.

Auffüllungen sind bis maximal 6,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 307 m ü. NN zulässig.

Notwendige Böschungen sind mit einer maximal zulässigen Steigung von 1:1,5 herzustellen.

3.6.1 Erhaltungsgebot

Die zu erhaltenden und neu anzulegenden Anpflanzungen und Ansaaten sind ordnungsgemäß in ihrem Wuchs zu fördern und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Auswahlliste zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm.

Bäume

Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerantere Baumarten 1./2. Wuchsordnung, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e. V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind, z. B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch Sorten)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche (auch Säulenformen)
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica	Rotesche
Gleditsia triacanthos	Gleditsie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus spec.	Eichen, verschiedene Arten und Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia spec.	Linden, verschiedene Arten und Sorten
Ulmus spec.	Ulmen, verschiedene Arten und Sorten
Zelkova serrata	Zelkove

In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische Baumarten und Obstbäume zulässig, z. B. Speierling, Elsbeere, Eßkastanie, Wildbirne, Eberesche, Walnuss sowie Obst-Kultursorten.

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	heimische Weißdorne
<i>Eunonymus europaeus</i>	Paffenhüthen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	heimische Wildrosen
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den Ausgleichsflächen A1 und A2, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt sind. Der Ausgleich ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplanes 2. Änderung "Gewerbegebiet nördlich Birkenhainer Straße" (Gemeinde Geiselbach) zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

Entwicklungsziel:
landschaftliche Baumhecke mit artenreichen Gras- und Krautsäumen

Anlage einer 4-reihigen Baumhecke im Norden (Pflanzverband 1x1,5 m) mit standortheimischen Gehölzen aus gebietseigener Herkunft; Artenauswahl gemäß Gehölzartenliste (Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region)

Ansatz artenreicher Gras- und Krautsäume (Kräuteranteil mind. 30 %) mit Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG 21 - Hessisches Bergland)

Entwicklungsziel:
artenreiches Grünland, hochstämmige Obstbäume entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze

- Sicherung und Erhalt vorhandener Obstbäume
- Neuanpflanzung hochstämmiger Obst- / Wildobstbäume
- Umröschung streifenweise Ansaat artenreicher Frischwiesen in bestehenden artenarmen Fett- / Intensivgrünlandwiesenanteilen mit Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG 21 - Hessisches Bergland) oder Mahdgutübertragung aus artenreichen Grünlandbeständen des Naturraums
- Entwicklung artenreichen Grünlands durch Mahd (1-2x jährlich, mit Mähgutentnahme) oder extensive Weidenutzung ohne Zufütterung, Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel

Konflikt vermeidende Maßnahmen

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb
V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfleuren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28.02.02.) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
V4 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, ...) Es wird auf das Dokument "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Ländearbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, Februar 2021) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen hin ausgerichtet sind und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

4.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich das Denkmal Nr. D-6-71-119-17 (Einzelanlage, Bildstock).

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Wer Bodendenkmale antunfindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung - ggf. auch als Brauchwasser - in den Betrieben einzusetzen.

Metallbedeckte Dächer, die Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen sind gem. textlicher Festsetzung 3.4. unzulässig. Eine entsprechende Bestätigung / ein entsprechender Nachweis ist vor der Bebauung der jeweiligen Parzelle im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.01.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich Birkenhainer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss der Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mit der Begründung in der Zeit vom bis durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

C) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

D) Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Geiselbach, den

(Siegel)

.....
(Krohn, 1. Bürgermeisterin)

E) Die Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den

(Siegel)

.....
(Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Gemeinde Geiselbach 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich Birkenhainer Straße"	
VORENTWURF M 1 : 1.000	
aufgestellt: 19.01.2024	bearbeitet: Wegner/Röhl gezeichnet: Röhl geprüft: Wegner
<u>WEGNER</u> STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
	Martin Bell Landschaftsarchitekt BDLA Johann-Salomon-Straße 7 97080 Würzburg Tel. 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de