

Gemeinde Geldersheim
Bebauungsplan "Oberer Schweinfurter Weg III"

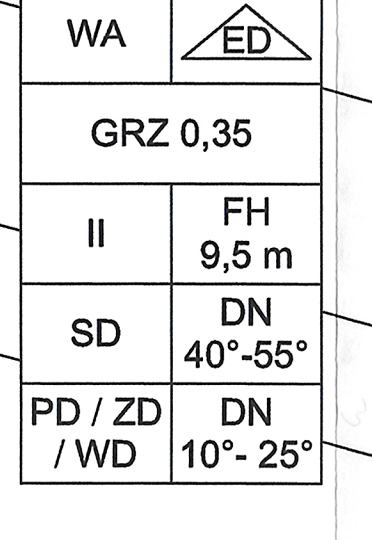


A. Textliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
A 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO...
A 1.2 Im Baubereich sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO...
- A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauNVO)**
A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß (0,35) festgelegt.
A 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe (9,50 m) in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.
- A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
A 3.1 Im Baubereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
A 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 50 cm umbauten Raum Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bis zu einer Größe von 100 cm umbauten Raum sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m zum Straßenrand zulässig...
- A 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
A 4.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die Verkehrsfläche als öffentliche Erschließung und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Fuß- und Gehwegfläche" festgesetzt.
- A 5. Grünordnung**
A 5.1 Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
A 5.2 Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.
A 5.3 Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.
A 5.4 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt:
A 5.5 Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegebenen Qualitäten zu verwenden...

Festsetzungen durch Planzeichen

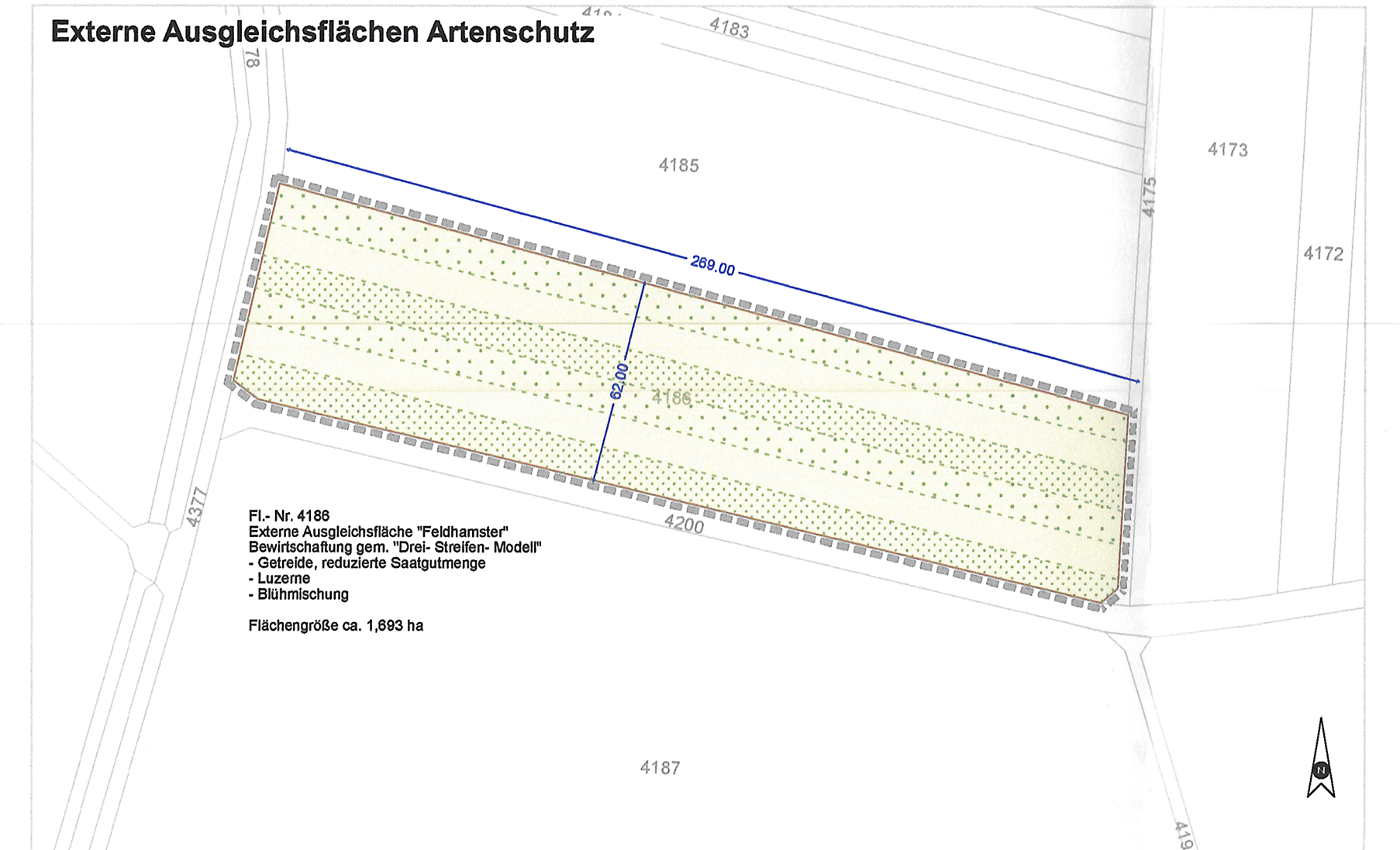
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
FH nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH max. zulässige Firsthöhe in Meter 9,5 m
- 4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche
Erhaltungspflicht: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm
Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm - ohne Standortbindung
Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm auf den privaten Grundstücken, Straßenbegleitend, 2,50 m Abstand zur Straße
Pflanzgebot: Hecke, Sträucher, sonstige Bepflanzungen
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
Verkehrsfläche - öffentlich mit Mehrzweckstreifen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fuß- und Gehwegfläche" - öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" - öffentlich
Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)**
Flächen für die Regenrückhaltung / Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



- 7. Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe in Meter 0 NN
- 8. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
Dachformen und Maß zulässigen Dachneigung
SD = Satteldach DN = 40° - 55°
PD = Pultdach DN = 10° - 25°
ZD = Zeltdach DN = 10° - 25°
WD = Walmdach DN = 10° - 25°
- 9. Nachrichtliche Übernahme**
Eingetragenes Bodendenkmal (D-6_5926-0018)
Versorgungsleitungen unterirdisch Mischwasserkanal, Frischwasserkanal und Gasleitung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne "Oberer Schweinfurter Weg II", "2. und 4. Änderung Oberer Schweinfurter Weg"
bestehende Bebauung
vorgeschlagene Bebauung
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
Bemaßung in Meter
Mögliche Form des Regenrückhaltebeckens
Straßenböschtungen
- 10. Sonstige Hinweise durch Planzeichen**
bestehende Bebauung
vorgeschlagene Bebauung
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
Bemaßung in Meter
Mögliche Form des Regenrückhaltebeckens
Straßenböschtungen

B. Textliche Hinweise

- B 1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
B 1.1 Die Entwässerung des Baugeländes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal und Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten bzw. in Zisternen zu sammeln. Wie unter A 6. beschrieben, dürfen nur die Oberläufe an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
B 1.2 Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.
B 1.3 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.
- B 1.4 Anschluss an das Kanalnetz**
Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rücktauf des Abwassers aus dem Abwasserstau zu sichern.
- Entwässerungsatzung § 10 Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage**
(2) Der Abwasserzweckverband prüft, ob die beabsichtigten Grundstücksentwässerungsanlagen den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen. Ist dies der Fall, so erteilt der Abwasserzweckverband schriftlich seine Zustimmung und gibt eine Fertigung der angrenzenden Unterlagen mit Zustimmungservermerk zurück. Die Zustimmung kann Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Andernfalls setzt der Abwasserzweckverband dem Bauherrn unter Angabe der Mängel eine angemessene Frist zur Berichtigung. Die geänderten Unterlagen sind sodann erneut einzureichen.
(3) Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlagen darf erst nach schriftlicher Zustimmung des Abwasserzweckverbandes begonnen werden. Eine Genehmigungspflicht nach sonstigen, insbesondere nach straßen-, bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen bleibt durch die Zustimmung unberührt.
- Entwässerungsatzung § 11 Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage**
(5) Der Abwasserzweckverband kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit seiner Zustimmung in Betrieb genommen werden. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmers eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlagen vorgelegt wird.
- B 1.5 Schutz vor Schichten- und Hangwasser**
Bei Bauwerken und Bauwerksteilen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetondecke zu erstellen.
- B 1.6 Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser**
Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
- B 2. Brandschutz**
B 2.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszugleichen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11,00 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszugleichen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.
B 2.2 Die Installation von Feuerwehrschildern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.
B 2.3 Heizanlagen und Kamine sind so auszugleichen, dass schädliche Emissionen, soweit möglich, vermieden werden und von ihrem Betrieb keine Feuergefahr ausgehen kann.
- B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**
B 3.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage ist die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter:
- W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen"
- W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung"
- W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten"
- B 4. Immissionen**
B 4.1 Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.
B 4.2 Weitere Lärmquellen wurden untersucht und als unerheblich beurteilt.
B 4.3 Eine separate Schallminderungsprognose ist Teil des Bebauungsplanes (Anlage 2).
B 4.4 Bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen ist das Fallblatt "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen, F eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Hinweisen für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Luft-Wärmepumpen, zu beachten.
- B 5. Versorgungsleitungen**
B 5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- B 6. Gemeindliche Stellplatzsetzung**
B 6.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und der Ablösung der Gemeinde Geldersheim (Stellplatz- und Garagenatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- B 7. Bepflanzung**
B 7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsaussagen mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).
B 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB)).
B 7.3 Es gelten die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FL-Dachbegrünerrichtlinie" sowie der FL-Richtlinie "Empfehlung für Baumplantungen" in ihrer aktuellen Fassung.
- B 8. Hinweise zur Pflanzenverwendung**
Anlage der textlichen Festsetzungen: Grünordnung - Pflanzenlisten
Pflanzliste - oder vergleichbare Arten und Sorten, insb. auch "Klimarsten", standortgerechte klimatorientierte Laubbäume, bevorzugt heimisch, Herkunft aus autochthonen, standortheimischen Pflanzgut. (H = heimische Arten) Garagenatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Liste A - Großkronige Bäume**
Acer platanoides, Spitzahorn (H)
Acer pseudo-platanus, Feldahorn in Sorten (H)
Aesculus carnea, Rosskastanie
Juglans regia, Walnussbaum
Prunus avium, Vogelkirsche (H)
Quercus, Eichen in Arten und Sorten, (Säulen)
Quercus pedunculata, Trauben-Eiche (H)
Quercus robur, Stieleiche (H), (Säulen)
Quercus sarra, Ziermispel
Quercus frainetto, ung. Eiche
Quercus in Sorten (Klimabaum)
Tilia cordata, Winterlinde (H)
Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H)
Tilia tomentosa, Silberlinde
Tilia waldiana, Kugellinde
Tilia in Sorten (Klimabaum)
- Liste B - Mittelkronige Bäume**
Acer campestre, Feldahorn (H)
Acer monspeliacum, Französischer Ahorn
Alnus glutinosa, Erle (H)
Corylus colurna, Baumhasel
Cornus bella, Heidebeere (H)
Malus sp. Zierapfel, in Sorten
Malus floribunda, Zierapfel, in Sorten
Malus sp. Zierapfel, in Sorten
Prunus padus, Echte Traubenkirsche (H)
Prunus serotina, Traubenkirsche
Prunus spinosa, Wildrose, Hagebutze
Sorbus aucuparia, Eberesche (H)
Tilia cordata, Winterlinde (H)
Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H)
Tilia tomentosa, Silberlinde
Tilia waldiana, Kugellinde
Apfel, Birne, Kirsche
- Liste C - Kleinkronige Bäume / Großsträucher**
Acer rubrum, Rot-Ahorn
Aesculus sargiana, Baum-Felsenbirne
Crataegus monogyna, Eing. Weißdorn (H)
Crataegus in Sorten
Corylus avellana, Wald-Haselnuss (H)
Elaeagnus argentea, Silber-Heidebeere (H)
Prunus domestica, Hauspflaume (H)
Prunus cerasifera, Pfaffenhütchen (H)
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H)
Syringa vulgaris, Gemeiner Flieder
Salix purpurea, Natter Pappulweide (Nara) (H)
Salix viminalis, Korbweide (H)
- Liste D - Gehölze, Sträucher**
Cornus mas, Kornelkirsche (H)
Cornus sanguinea, Baum-Heidebeere (H)
Ligustrum vulgare, Liguster (H)
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (H)
Prunus spinosa, Schlehdorn / Schwarzdorn (H)
Rosa in Arten und Sorten
Rosa rugosa, Hundrosen (H)
Wikstroem, Strauchrosen in Arten und Sorten
Rosa rugosa, Hundrosen (H)
Spiraea arguta, Schneespines-Spiräee in Sorten
Rosa rugosa, Hundrosen (H)
Syringa vulgaris, Gemeiner Flieder
Viburnum lantana, Vogler-Schneeball (H)
Viburnum opulus, Veiser-Schneeball (H)



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 23.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 03.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplanteilwurf in der Fassung vom 04.03.2021 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.03.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgestellt.
- Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 beteiligt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 24.03.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt. Aufgrund der Änderungen und Anpassungen im Bebauungsplan hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans in seiner geänderten Fassung vom 24.03.2022 mit Begründung gebilligt und beschlossen eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
- Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgestellt.
- Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 11.04.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 beteiligt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 28.07.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum geänderten Entwurf behandelt. Aufgrund der Stellungnahmen wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 redaktionell geändert.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2022, redaktionell geändert am 28.07.2022 als Sitzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Geldersheim 17.7.2022
Thomas Hemmerich, Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 5.8.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Geldersheim 8.8.2022
Thomas Hemmerich, Erster Bürgermeister



Bebauungsplan "Oberer Schweinfurter Weg III"
mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung des Bebauungsplanes "2. Änderung Oberer Schweinfurter Weg"

26.07.2022 M 1:1.000

Gemeinde Geldersheim
Landkreis Schweinfurt

Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97655 Geldersheim
tel.: 09721 / 7887 - 0
fax.: 09721 / 7887 - 40
mail: gemeinde@geldersheim.de

Grabenberg 1
97070 Würzburg
tel.: 0931 / 99114252
mail: info@haines-leger.de

ARCHITECTEN + STADTPLÄNER BDA
HAINES-LEGER