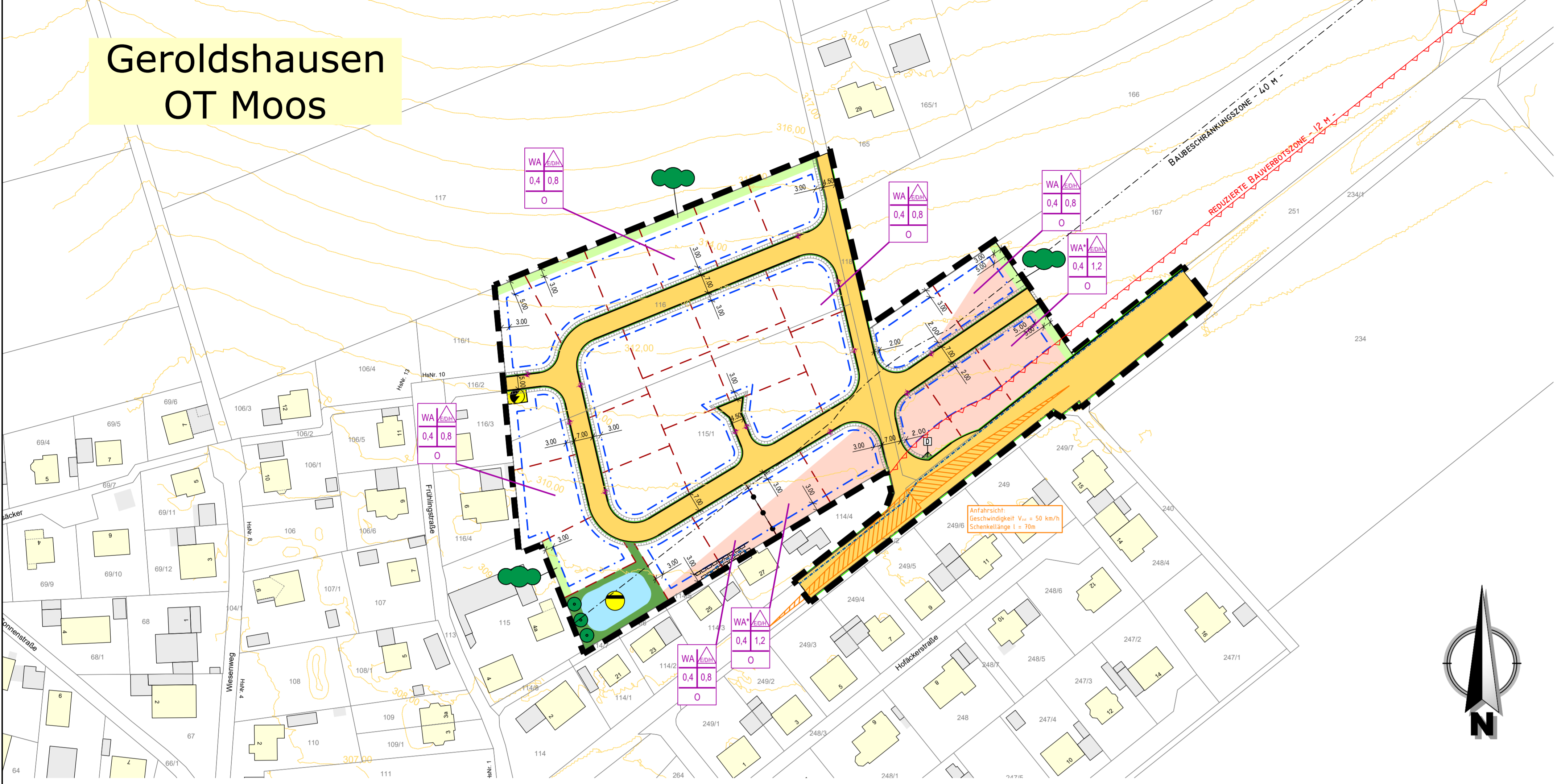


Geroldshausen OT Moos



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- die **Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-15), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

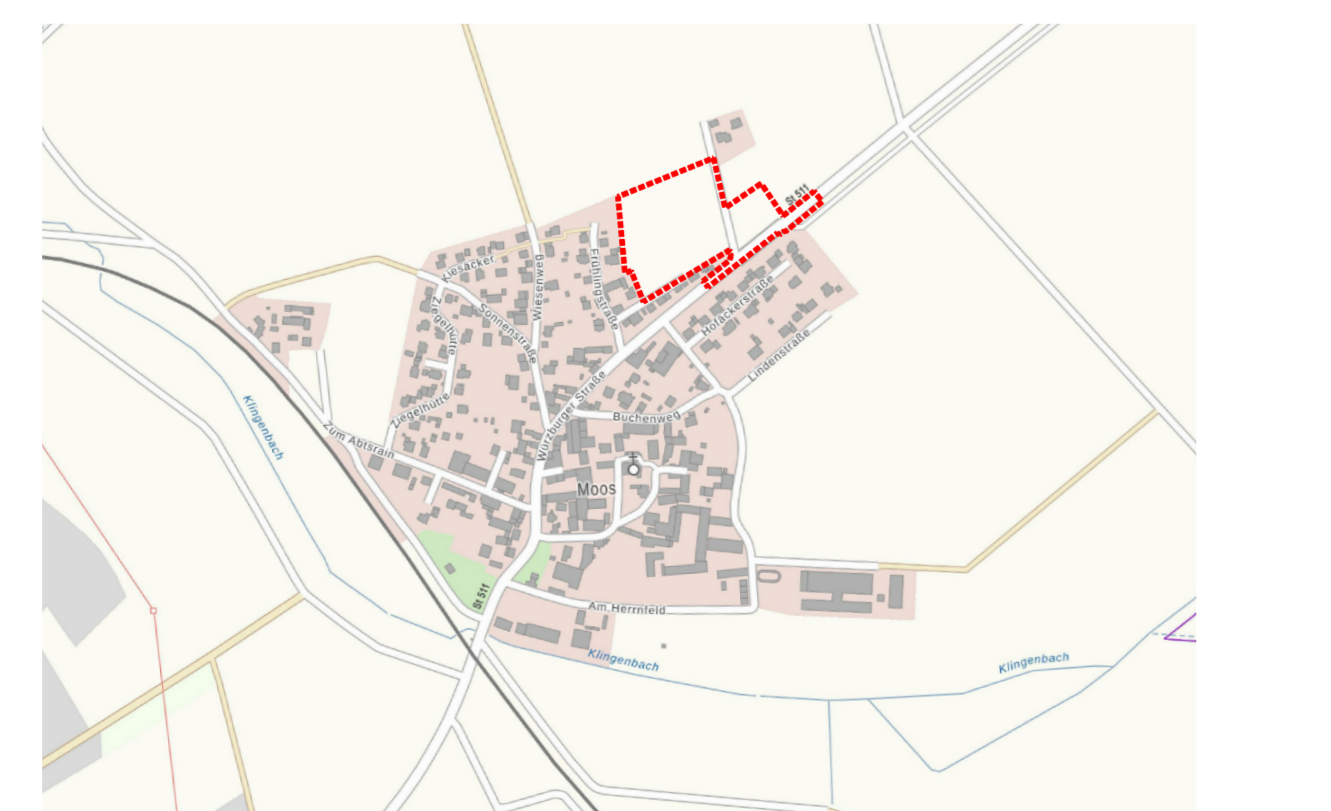
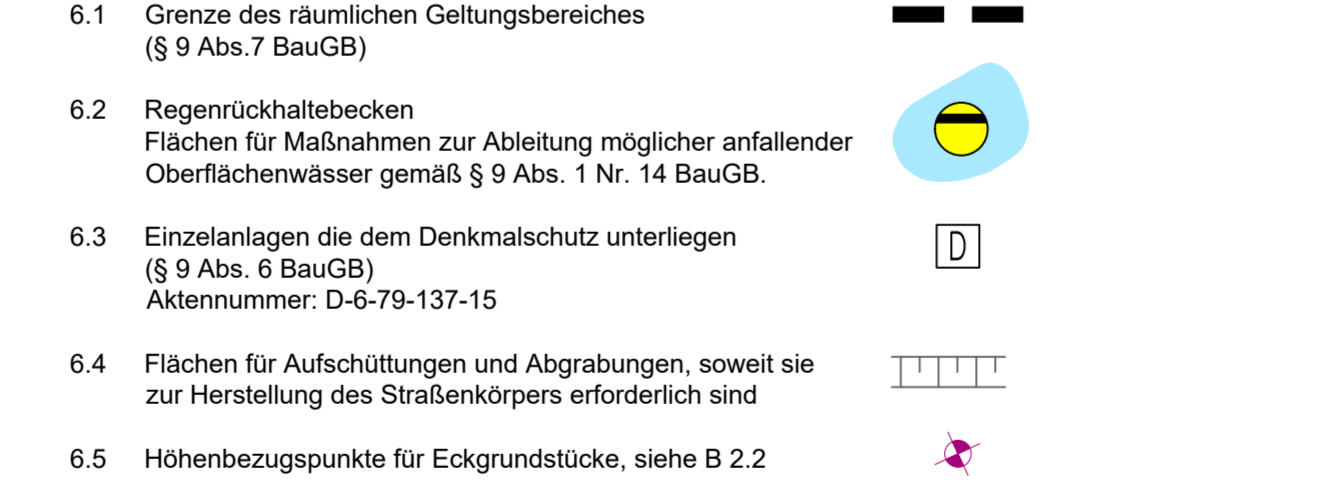
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauUNVO 1990)
 - Bereiche mit zusätzlich an Immissionschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe Punkt Nr. 4 der Festsetzungen durch Text)
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - Doppelhäuser zulässig
 - Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

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

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünordnung**
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
 - Private Grünfläche
 - Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Heckenanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Regenrückhaltebecken
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - Höhenbezugspunkte für Eckgrundstücke, siehe B 2.2



B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauUNVO)**

Der in der Planzeichnung mit "WA" bzw. "WA'" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauUNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Abweichend zu § 4 BauUNVO sind nur die folgenden baulichen Nutzungen zulässig:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauUNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauUNVO)**

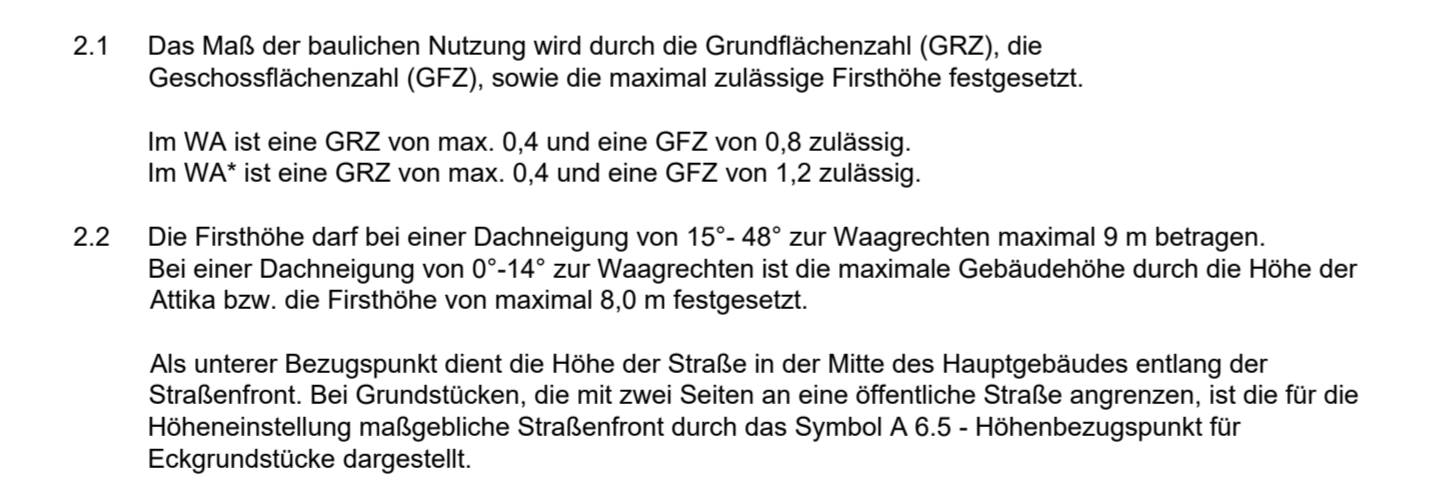
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Im WA ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Im WA' ist eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°-48° zur Waagerechten maximal 9 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagerechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebüdes entlang der Straßenfront. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol A 0.5 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.

Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 15°-48° bildet die Firsthöhe. Den oberen Bezugspunkt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0°-14° die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.



- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen**

1. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung von Obstbäumen ohne Standortbindung, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum; Mindestqualität: H. 2xv, m. Db. 10-12.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauUNVO)**
 - Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauUNVO festgesetzt.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit maximal 4 Gebäuden zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauUNVO definiert und festgelegt.
 - Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze oder in Bereich privater Grünflächen errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzbauordnungen) sind zu beachten. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Garagen und Carports sind mit einer Hauptgebäude angelegten Dachneigung und Dachendeckung zu erstellen oder als Pull- bzw. Flachdach auszuführen. Putzträger dürfen eine Dachneigung von 14° zur Waagerechten nicht überschreiten. Dachbegrünungen sind zulässig.
 - Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein lichter Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Höhenbegrenzung siehe Ziffer C4.1.
- Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 finden Anwendung.

- Immissionschutz**

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den Bereichen mit Überschreitungen (siehe A 1.2) der Orientierungswerte der DIN 18005 der Nachweis des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu erbringen. In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die das resultierende Schallschutzniveau des Außenbereichs nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. In den Bereichen mit Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts werden Lüftungseinrichtungen empfohlen. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallkarte Lärmprognose L0324.007.01.001 vom 14.02.2023 auf den Seiten B-10, B-11, B-14 und B-15 entnommen werden.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Im Bereich WA sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA' sind pro Wohngebäude maximal 8 WE zulässig. (§§ Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Ableitung von Oberflächenwasser
Sämtliches Oberflächenwasser ist dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Tieferliegende Kelleraußentreppe sind zu überdecken, sodass auch dieses Regenwasser auf einer höheren Ebene abgefangen und dem Oberflächenwasserkanal zugeleitet wird.
 - Geländeverlauf
Böschungen zu Geländeauffüllungen oder Abgrabungen sind mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

C Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- Dachgestaltung**
 - Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagerechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale Höhe ist einzuhalten (siehe B 2.2). Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.
 - Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schiepgauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben. Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachgaubenbreite in Summe darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.
 - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwergiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

- Art und Farbe der Dachendeckungen**
 - Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhauserstehende Photovoltaikanlagen zulässig.
 - Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Nebengebäuden zulässig.
 - Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Art nicht der Festsetzung Ziffer C 1.2 widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.
- Grenzbebauung**
 - Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, die Firstrichtung und die Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.
 - Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsfalles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

- Unzulässige Anlagen**
 - Stützmauern höher als 0,75 m, Abgrabungen tiefer als 0,75 m und Auffüllungen höher als 0,75 m sind unzulässig.
 - Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten, Geräteschuppen oder Garagen) sind unzulässig. (Neben-) Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) sind unzulässig.
- Belagswahl auf privaten Grundstücken**

Die Beläge für private Freizeitanlagen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material wie z. B. Kopfplaster, Rasenplaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen oder es ist eine seitliche Versickerung über die beliebte Oberbodenzone zu gewährleisten.

- Einfriedigungen**
 - Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen:
An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Stabgitterläuhen bzw. Maschendrahtzäunen oder Holzmaterial zulässig.
Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o. a.
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
 - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:
Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenebenkante von jeweils 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen**

1. Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung von Obstbäumen ohne Standortbindung, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum; Mindestqualität: H. 2xv, m. Db. 10-12.

- Retentionsbecken:**

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Anlage eines strukturreichen Retentionsbeckens (variable Böschungs- und Ufergestaltung wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.), Befpflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial, Gehölzauswahl siehe Begründung) sowie Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut). Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Anlage eines Lesesteinhaufens (Einbaufläche: ca. 2,0 m lang, 2,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch; Material: Kalksteine ohne Feinanteile, Kantlänge mindestens 10 - 15 cm) sowie Belassen offener Bodenstellen und dünn eingesäter Wiesenerde; Anlage einer Sandlinie auf der Südseite des Lesesteinhaufens mit einer Fläche von mindestens 1,0 m².

- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen**
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv, 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv, m. Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
 - Anlage einer Randeingrünung als Abgrenzung zur offenen Landschaft
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke (3,0 m breit) mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzauswahl siehe Begründung). Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.
 - Flächige Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- Artenschutzrechtliche Belange**

Gemäß Gutachten Büro ÖAW, Würzburg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:
- Feldhamster: Zur Vermeidung des Entrens von Verbotabständen nach § 44 BNatSchG ist im Eingriffsbereich eine Schwarzbrache durch regelmäßige flache Bodenbearbeitung (Grubbern) herzustellen und bis zum Baubeginn zu halten.
- Vogel: Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll während der Brutzeit (Mitte März bis Mitte Juli) mit dem Bauen begonnen werden, sind die vorgesehenen Bauflächen auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen.

E Zeichnerische Hinweise

- durch Planzeichen**
 - Füllschemata der Nutzungsschablone
a) Baugeliebtypus
b) Hauptyp
c) Grundflächenzahl (GRZ)
d) Geschossflächenzahl (GFZ)
e) Bauweise
 - bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 - bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Festsetzungen in Meter
 - Höhenschichtlinie (1 m-Raster)
 - Flurstücksnummer
 - Sichtdreiecke
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

- Textliche Hinweise**
 - Fassadenbegrünung / -gestaltung**

Als teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen. Insbesondere lichte, ungetriebene Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden.
 - Gehölzpflanzungen**

Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
 - Dachbegrünung**

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, empfiehlt die Gemeinde Geroldshausen mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau externiv zu begrünen.

- Freiflächengestaltungsplan**

Als Bestandteil der Baugabe oder anderer Genehmigungsplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung
- Immissionschutz**

Der Straßenbausträger übernimmt keine Kosten für Abfallmaßnahmen gegen Immissionen die durch den Verkehr auf der St 511 entstehen. Maßnahmen zur Abwendung des Straßenlärms haben die Bauherren durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.
- Abfallbeseitigung**

Die über die Stichstraße erschlossenen Grundstücke werden durch das mit der Abfallbeseitigung beauftragte Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg nicht angefahren. Die Abfallbehälter sind deswegen im Bereich der Ringstraße zur Entleerung bereitzustellen.

- Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)**

(1) Wer Bodendenkmäler oder andere Bodendenkmäler findet, ist 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 Arbeitsergebnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- Schutz vor Hangwasser**

In hängigen Bereichen liegende Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenwasserabfluss werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Hang- und Schichtwasser**

Anfallendes Hang- und Schichtwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuliefern. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetondecke zu erstellen. Ein Notüberlauf ist in den best. Regenwasserkanal erfolgen.
- Schutz vor Oberboden**

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z.B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

- Sofort für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung 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.**
- Gepflante Geländeänderungen**

ist im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Dachflächenwasser**

Es wird empfohlen das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- Grundstücksentwässerung**

Eine Entwässerung im Freisiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Die Entwässerung der Staatsstraße 11 darf nicht bewirkt werden. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen wie z. B. Entwässerungsrinnen nicht zugeleitet werden.
- Bodenschutz**

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KWVG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Ausbaumaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.

- Grundwasserschutz**

Verletzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzgesetzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdaufschlüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdausbruch oder natürlichem, unbedenklichen Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.**

- Grundstandorte**
 - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterschiedliche Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
 - Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

- Grenzabstand von Pflanzen**

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47-52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGBG) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Innerhalb der Bauverbotszone müssen zum Straßenrand der Staatsstraße, bei der Pflanzung von Bäumen, 8,00 m Abstand gehalten.
- Trassenauskunft Telekom**

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten die TELEKOM eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>). Weiterhin besteht die Möglichkeit desbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse trassenauskunft.sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 580213737 zu erhalten.
- Zisternen**

Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken wird empfohlen je Baugrundstück eine Zisterne zu errichten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte über diese Zisternen bewirtschaftet werden. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen.

- Grundwasser**

Ämtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
- Landwirtschaft**

Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind örtlich und hinreichend unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich auch mäßig genutzte Grundstücke sind unzulässig. (Neben-) Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) sind unzulässig.
- Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wiesen sind mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten, um eine konfliktfreie und vollständige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Maschinen zu gewährleisten.**

- Allstatten**

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allstatt hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

- Nachrichtliche Übernahme**
 - Bauverbotszone
 - Baubeschränkungszone
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Bestandsleitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Geroldshausen hat in ihrer Sitzung am 12.07./25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Würzburger Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: "Bildacker".
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.03.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.
- Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2023 von der erneuten Öffnung informiert und um Stellungnahme bis 22.05.2023 gebeten.
- Die Gemeinde Geroldshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Geroldshausen, den	(Gunther Ehrhardt) 1. Bürgermeister
.....	(Gunther Ehrhardt) 1. Bürgermeister
Geroldshausen, den	(Gunther Ehrhardt) 1. Bürgermeister
.....	(Gunther Ehrhardt) 1. Bürgermeister
Geroldshausen, den	(Gunther Ehrhardt) 1. Bürgermeister

Gemeinde Geroldshausen - OT Moos
Landkreis Würzburg

Baugebiet WA "Bildacker"
BEBAUUNGSPLAN
nach § 13b mit integrierter Grünordnung

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Geroldshausen
Hauptstraße 13, 97256 Geroldshausen,
Tel.: 09366/510, Fax: 09366/980813,
www.geroldshausen.de // e-Mail: gemeinde@geroldshausen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit
Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt,
Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn,
Mobil 0151/74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 25.10.2022
geändert: 15.11.2022
28.03.2023

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN