
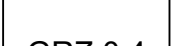


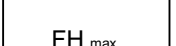




Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen




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

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2  Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,4)
- 1.3  Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier 1,1)
- 1.4  Maximal zulässige Vollgeschosse
- 1.5  Maximal zulässige Firsthöhe (hier max. 329,75m ü. NN)

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

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Offene Bauweise

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.2  Anbauverbotszone der Staatsstraße 511
- 4.3  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

B Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.1 Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Firsthöhe darf maximal bei 329,75m ü. NN liegen. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
- 1.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten und deren Zuwegungen sind bei der Ermittlung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zu berücksichtigen.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 und 11 BauGB, §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 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, jedoch nicht innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone der Staatsstraße 511.
- 2.2 Die Errichtung von Terrassen und Balkonen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 11,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 511 einhalten.

- 2.3 Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone wird auf 13,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 511, reduziert.
Eine Ausnahme ist für Balkone und Terrassen zulässig:
Hierfür kann bis auf 11,0 m an den Fahrbahnrand der Staatsstraße 511 herangerückt werden (siehe B 2.3).

- 2.4 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Es werden Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten.

- 2.5 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 3.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.

3.2 Dachgestaltung

- 3.2.1 Als Dacharten sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 38° zur Waagerechten zulässig. Die Errichtung von Flachdächern wird auf 1/3 der gesamten Dachflächen beschränkt.
- 3.2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind jeweils mit max. 6,0 m Breite zulässig. Insgesamt dürfen Gauben und Zwerchgiebel max. 1/3 der Gebäudebreite einnehmen. Pro Gebäudedach ist nur eine Gauben- bzw. Zwerchgiebelart zulässig.

3.2.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Pro WE sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen.

4 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- 4.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- 4.2 Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenze anzulegen.
- 4.3 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- 4.4 Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.
- 4.5 Glänzende oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sind unzulässig.

5 Sonstige Festsetzungen

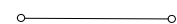





- 5.1 Geländeänderungen
Abgrabungen und Auffüllungen sind möglichst zu vermeiden. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 2,0 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer sichtbaren Höhe -bezogen auf das fertige geplante Gelände- von maximal 1,50 m. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der dargestellten Anbauverbotszone der Staatsstraße 511. Sie dürfen ausnahmsweise in den seitlichen Bereichen (östlich und westlich) innerhalb der Anpflanzfläche errichtet werden.

- 5.2 Sonstiges
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Rechts der Mooser Straße" vom 15.1.1977 unverändert weiter.

C Nachrichtliche Übernahme

- 1 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde 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).
- 2 Oberbodenschutz
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

D Hinweise

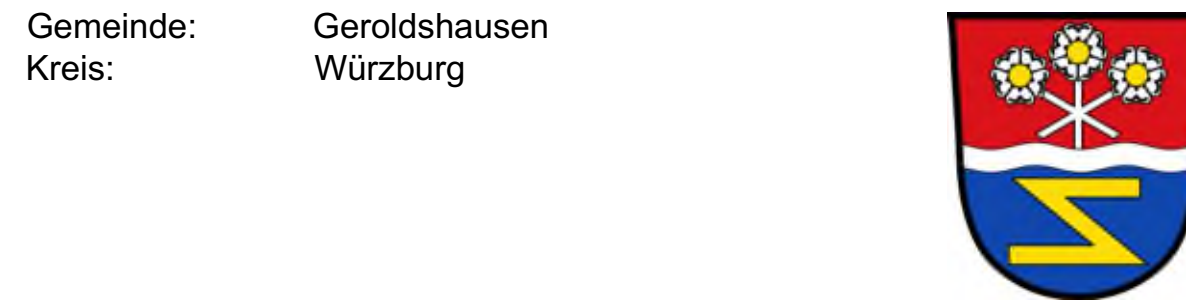
- 1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  Bestehende Flurnummer
- 3  Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4  Nutzungsschablone
- 5  Sichtdreieck ist freizuhalten bzw. freizumachen von der Bebauung, Bewuchs, Ablagerung, Einfriedung usw. >= 0,80 m über Oberkante des Straßenbordsteines
- 6  Straßenbegrenzungslinie / Fahrbahnrand
- 7 Schutz vor Hangwasser
Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- 8 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- 9 Die Gemeinde Geroldshausen empfiehlt ausdrücklich die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen sowie den Einbau privater Zisternen zur Sammlung von Regenwasser.

Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat Geroldshausen hat in der Sitzung vom 08.06.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rechts der Mooser Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
- 3 Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2021 bis 08.11.2021 beteiligt.
- 4 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2021 bis 08.11.2021 öffentlich ausgelegt.
- 5 Die Gemeinde Geroldshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der nachrichtlich ergänzten Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Geroldshausen, den 17.02.2022
.....
Geroldshausen, 1. Bürgermeister (Siegel)

Geroldshausen, den 17.02.2022
.....
Geroldshausen, 1. Bürgermeister (Siegel)



2. Änderung des Bebauungsplanes "Rechts der Mooser Straße" gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: J. Goesmann
Prüfung: S. Hennlich
Prj.-Nr. Ger21-0001

Datum: 05.08.2021
nachrichtlich ergänzt: 14.12.2021