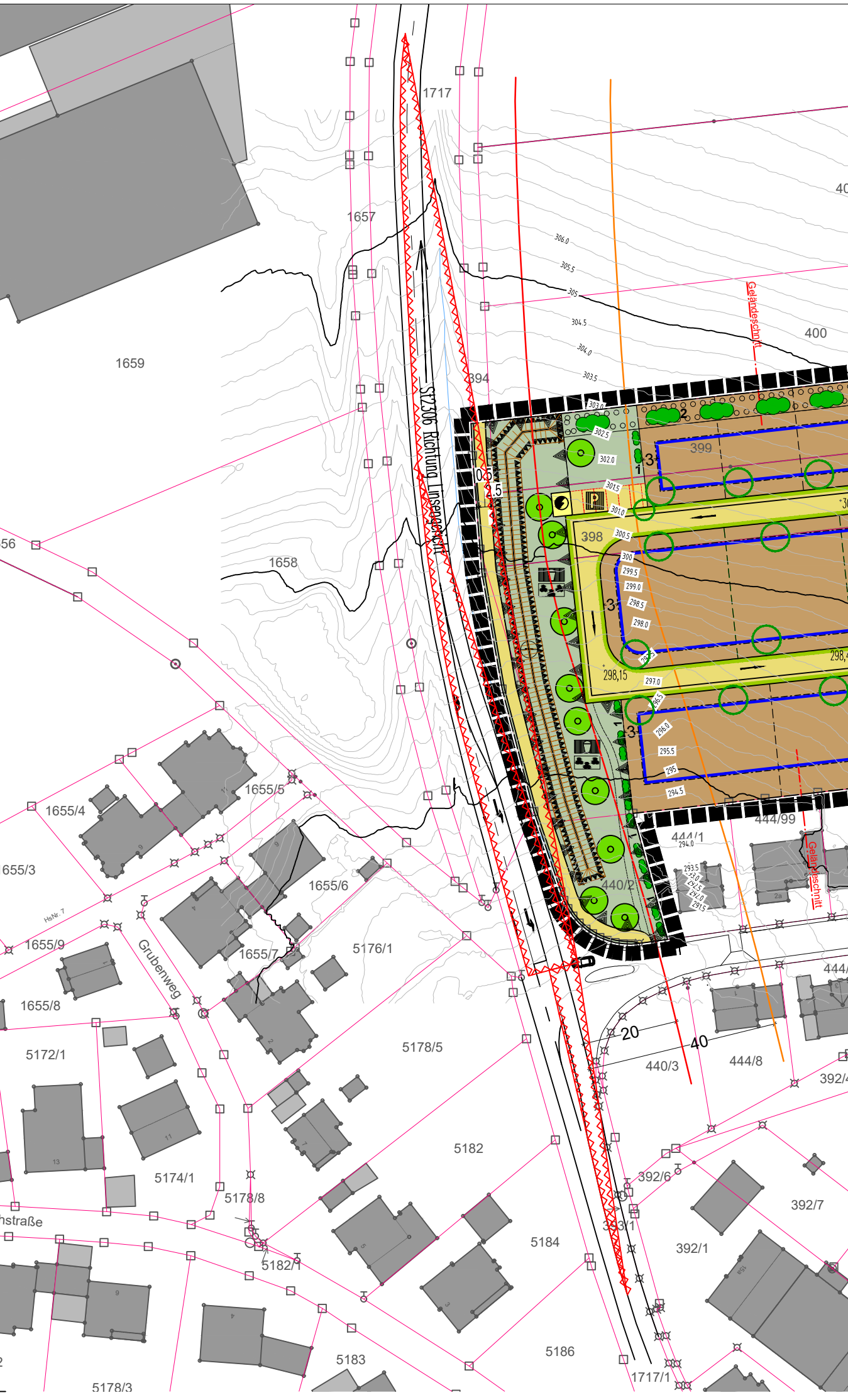
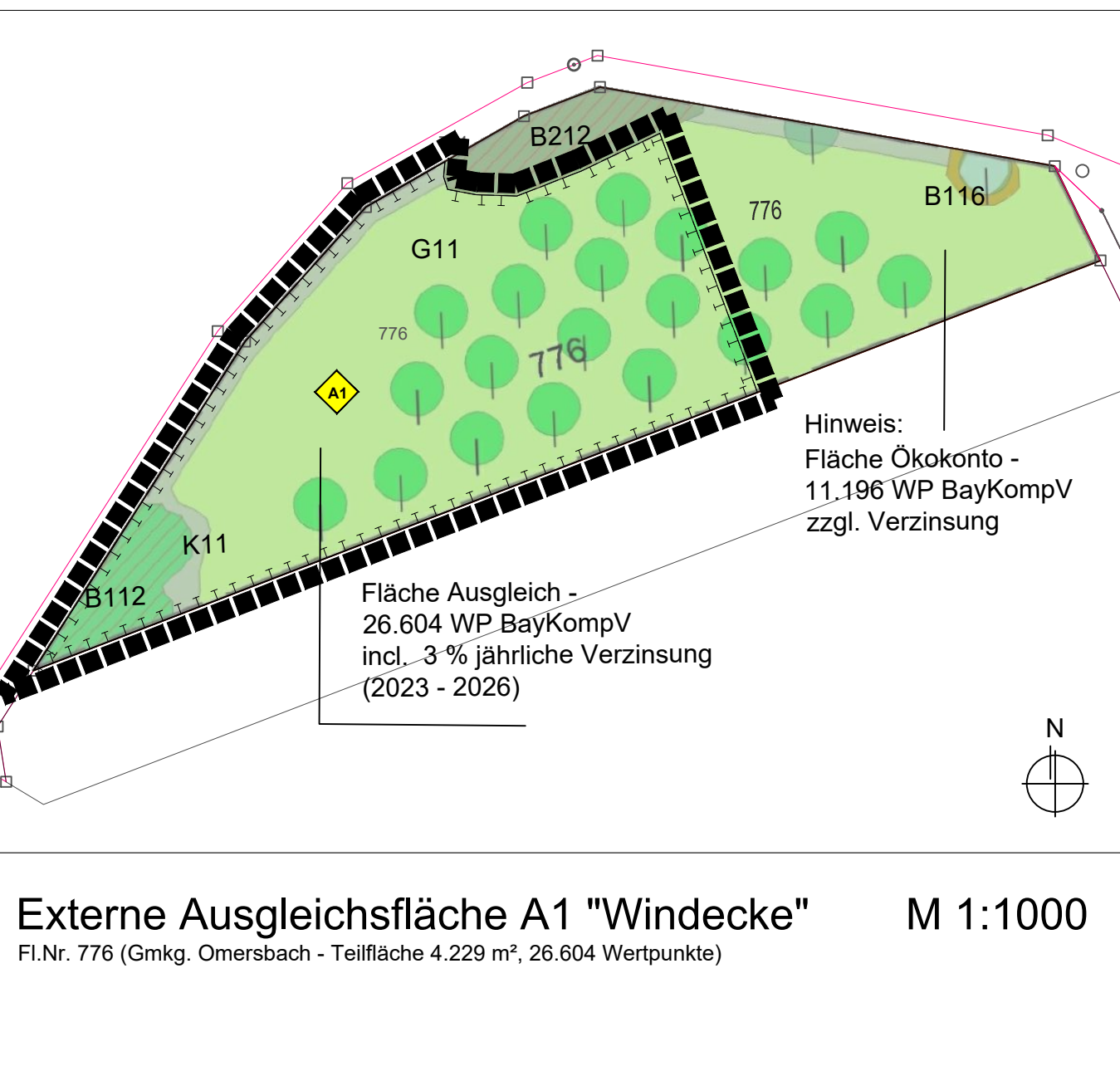


Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschließung des Ausbaus von Geothermianlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die **Planzonenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStRG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Die **Bayेरische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699).
- Das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadens, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes Bundesratsbeschluss vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Das **Bayेरische Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).
- Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Beschließung des Ausbaus von Geothermianlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ Abs.1 BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobügeläden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 bzw. 0,4

- Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)
Die straßenseitigen Wandhöhen (WH) werden wie folgt festgesetzt:

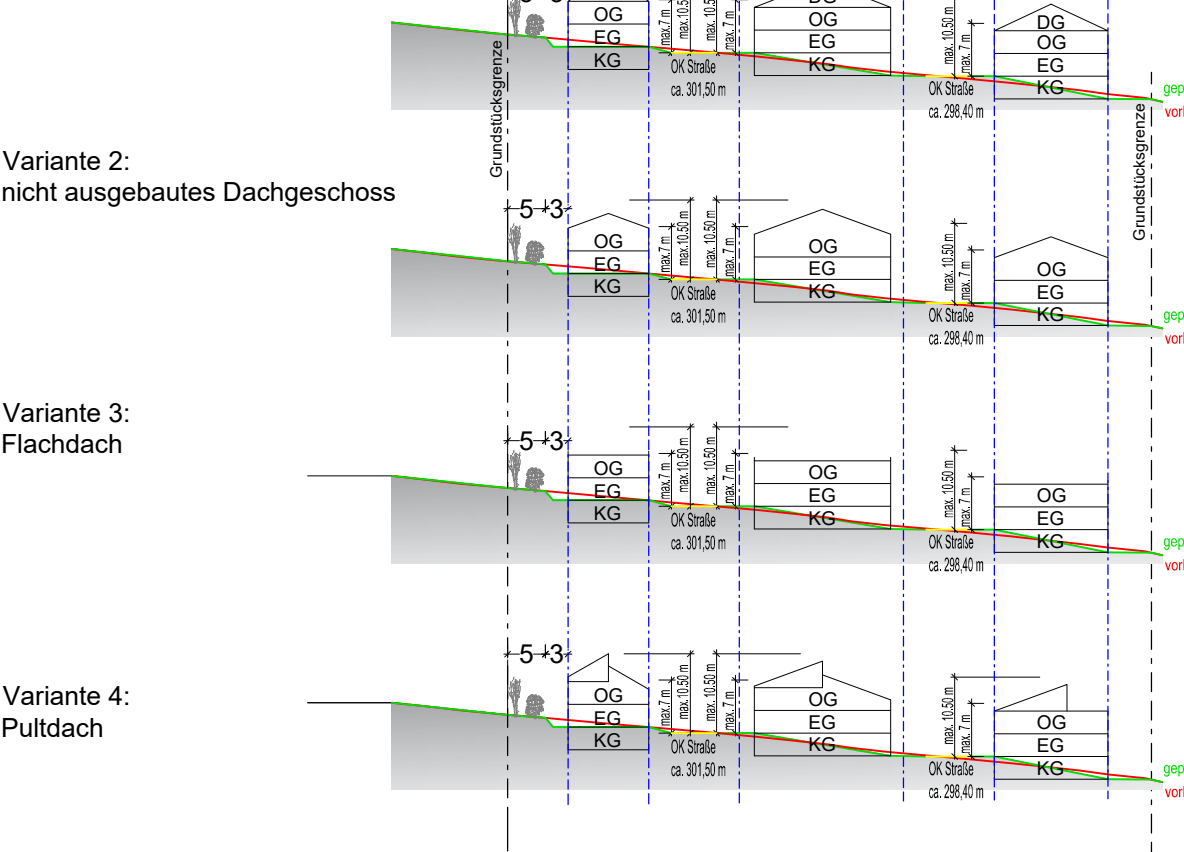
WH max. 7,00 m
Garagen und Nebenanlagen max. 3,00 m

Die Firsthöhe (F) wird mit maximal 10,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt:
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Gehweg / Straße.
Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.

Geländeschnitt:

Variante 1:
ausgebautes Dachgeschoss



Variante 2:
nicht ausgebautes Dachgeschoss

Variante 3:
Flachdach

Variante 4:
Pultdach

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 u. 4 BauNVO)

offene Bauweise

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geiselbach in der jeweils gültigen Fassung.

- Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Spielanlagen

- Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreieck Innerorts 3/70 m
(Anfahrtsicht lt. RAST bei 50 km/h)
Außerorts 3/200 m, alternativ 3/110 m
(Anfahrtsicht lt. RAL bei 100 km/h, alternativ mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umspannstation (Elektrizität)

- Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf verpflichtend. Ab- und Auffüllungen in geringem Umfang zur Herstellung von ebenen Teilbereichen wie z. B. Terrassen, Spielflächen etc. sind zulässig.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbaubearbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 18731 zu treffen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrVwG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbtG) erstellen zu lassen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. § 6-8 BBodSchV, LAGA M20 1997 sowie DepV).

- Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BauBO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig gleichüberwachte Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen sind unter www.rc-baustoffe.bayern.de zu finden. Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in ein technisches Bauwerk sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) einzuhalten. Es wird insbesondere auf etwaige Anzeigepflichten nach § 22 ErsatzbaustoffV hingewiesen.

- Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 20 BauGB)

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- Rückhaltung des Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Da lt. Bodengutachten eine Versickerung ausgeschlossen wurde, sind für die anfallenden Niederschläge im Geltungsbereich die Möglichkeiten des Verdunstens, Speicherns, Rückhalts und Ableitens über Notwasserwege zu ergreifen, um starke Niederschläge aufnehmen zu können und das Wasser als Brauchwasser oder ggf. als Ressource für Trockenperioden zur Gartenbewässerung zu speichern. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten, Verdunstung, Speichern, Rückhalt und Ableitung sind schliesslich in die Gestaltung zu integrieren. Der Einbau einer Zisterne zur Nutzung von Niederschlagswasser wird nachdrücklich empfohlen.

- Durchführung eines Überflutungsnachweises (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird die Durchführung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 empfohlen.

- Wild abfließendes Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Schutz von Gebäuden vor wild abfließendem Wasser obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Gebäude sind bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB und § 44 BNatSchG)

Umgestaltung von Flächen für den Erhalt von Gehölzbeständen und das Anpflanzen von Sträuchern.
- Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Strauchhecke auf mind. 70 % der Länge der nördlichen Grundstücksgrenzen.
- Bauliche Anlagen - mit Ausnahme von Zäunen und Wege- und Belagflächen sowie die Anpflanzung von Nadelgehölzen und nicht heimischen Laubgehölzen sind in den umgrenzten Flächen unzulässig.

Öffentliche Grünflächen im Westen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage mit Wege, Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Fläche für Lärmschutzeinrichtungen (Wall, Wand)

Anpflanzungen:
- mind. 1-reihige Hecke seitlich entlang der bestehenden und geplanten Baulinien auf 70 % der Länge der östlichen Grundstücksgrenze
- Anpflanzung von 10 Stück hochstämmigen Bäumen ohne Standortbindung
- Anpflanzungen von Sträuchern gebietsheimischer Arten zur Einbindung der Lärmschutzeinrichtung

- Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen 1/2. Wuchsordnung, Bindung nach Stückzahl ohne Standort, Bindung nach Arten (z. B. Winter-Linde, Hanbuche, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn, ...) gemäß Auswahlliste im Anhang der Begründung.
Mindestqualität: H 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm

- Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen 2. bis 3. Wuchsordnung, 1 St. pro (angefangener) 500 m² privater Grundstücksfläche, ohne Standortbindung. Bindung nach Stückzahl und Arten (z. B. Obstbaum, Feld-Ahorn, Kornelkirsche, Felsenbirne, Apfelbaum, ...) gemäß Auswahlliste im Anhang der Begründung.
Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8 - 10 cm.

- Anpflanzung von Strauchhecken - hier: mind. Zweihg Mindestpflanzgröße als Sträucher, 2 x verschult, 60 - 100 cm hoch, Bindung nach heimischen Arten (z. B. Roter Hartfrießel, Haselnuss, Wildrosen, Weißdorn, Gemeiner Schneebühl, Rote Heckenkirsche, ...) gemäß Auswahlliste im Anhang der Begründung. Pflanzverband: 1 x 1,5 m, Reihenabstand = 1 m.

- Pflanzgebot - Vollzugsfrist
Bei den Baumpflanzungen sollen bevorzugt gebietsheimische Arten verwendet werden. Den Baumpflanzungen ist ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m² zuzumessen. Die Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Ingebrauchnahme der Baugrundstücke und Grünflächen zu vollziehen.

- Erhaltungsebot
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.
Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen.

- Vegetationsflächenanteil, Begrenzung Versiegelung
Innerhalb von Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,6 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen mit belebter Oberbodenoberfläche anzulegen.

- Stellplätze und Zufahrten sind teilversickerungsfähig herzustellen (Pflaster / Platten auf ungebundener Tragschicht mit offenen Fugen (Split, Boden, Rasenziegel, Rasengitter, Schotterrasen u. ä.).

- Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgende externe Ausgleichsfläche mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
Ausgleichsfläche A1 "Windecke"
Flur-Nr. 776 (Gmkg, Omersbach, Teilfläche 4.229 m²)
Die Fläche wird aus dem gemeindlichen Ökotozono zugeordnet.

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel Streuobstwiese (B432)
Entwicklungsziel artenreiche Säume trocken-warmer Standorte (K131)
Hochstämmiger Obstbaum (B313)
Nicht aufwertbare Teilflächen (B112, B212, B116), zu erhaltende Gehölze

- Entwicklungsziele:
-> Streuobstwiese, mittlere Ausprägung, über extensiv zu nutzendem Grünland (Biotoyp B432 nach BayKompV)
-> Artenreiche Säume trocken-warmer Standorte (K131)
-> Erhalt eines mesophilen Gebüschs (B112)

- Maßnahmen:
+ Anpflanzung von 20 Stück hochstämmigen (Wild)-Obstbäumen;
+ Ansaat eines 5 m breiten Krautsaums, Saatgut aus gebietseigener Herkunft (UG 21 Hessisches Bergland)
Hinweis: Die Maßnahmen sind bereits ausgeführt.

- Pflege:
- Wiesenflächen -
Mähd, 2-schüdig; erster Mähzeitpunkt: ab 01.07., zweiter Mähzeitpunkt Ende August / Anfang September jeweils mit Entfernung des Mahguts.
- Krautsaum -
Mähd in jährigem Turnus mit Entfernung d. Schnittguts im Spätherbst/Spätwinter bis Mitte März.
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.
- Fachgerechte Obstbaumpflege incl. der alten Bestandsbäume.
- Fachgerechte Hecken- und Gehölzpflege bestehender Hecken und Gehölze.
- Erhalt von Totholzblöcken.

- Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits vollzogen.

- BESONDERER ARTENSCHUTZ
Die folgenden Vorkehrungen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Eine artenschutzfachliche Begleitung der Maßnahmen wird empfohlen.

- Konflikt vermeidende Maßnahmen
V1 Sicherung der an das Bauland angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.
V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig.
V2.1 Beseitigung von Bäumen mit möglichen Fledermausquartieren und Vogelniststätten (6 Obstbäume)
Umsetzen der Bäume in die gemeindliche Fläche Fl.-Nr. 460 (Gmkg, Geiselbach) zwischen 1.09. und 31.10. unter federfachlicher Begleitung oder zwischen 1.10. und 28.02. wenn zuvor zwischen 1.09. und 30.10. ein Reusenverschluss an in Frage kommenden Verstecken angebracht wurde.

- Die Verstecke müssen verschließbar sein.
Die Bäume können für den Transport bis auf die Versteckstrukturen eingekürzt werden. Einzelne Baumschnitte mit möglichen Verstecken können einzeln entnommen und an Bäumen befestigt werden.
Die umgesetzten Bäume müssen nicht anwachsen. Maßgebend ist der (temporäre) Erhalt der Struktur.
Die Strukturen sind im räumlichen Zusammenhang der lokalen Fledermauspopulationen umzusetzen / anzubringen.

- Baufeldröhrung - Gras- und Krautfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28.02.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmähen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldröhrung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldröhrung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzzäun, Verzicht auf großflächige spiegelfähigen Glasflächen und Eckvergaser, Streifenmarkierungen, ...)
Es wird auf das Dokument "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der

- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, 2023) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Totungs- und Verletzungsrisiko auszugehen. Zur konkreten Abschätzung des Kollisionsrisikos und Notwendigkeit der Vermeidungsmaßnahmen wird auf das Bewertungsschema in LAG VSW (2023) verwiesen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1 - Maßnahmen)
CEF 1 "Fledermause"
Es sind 18 Fledermauskästen (6 Flachkästen, 12 Fledermaushöhlen) sowie 6 "Ablenkästen" für Singvögel im funktionalen räumlichen Zusammenhang der Lebensstätten der Fledermäuse (hier: Hang- und Plateaulagen) der Genattung Geiselbach und Omersbach, bevorzugt in gemeindlichen Grundstücken Fl.-Nr. 460 / Gmkg, Geiselbach an umgesetzte Bäume oder in den gemeindlichen Grundstücken Fl.-Nr. 415, 450 / Gmkg, Geiselbach vor Funktionsverlust des jeweils möglichen Baumquartiers fachgerecht umgesetzt. Die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehzeichen" wird hingewiesen.

- Ausschluss fossiler Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Zur Vermeidung der Luftqualitätsminderungen in Verbrauchsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungsanlagen, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Gartengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
Vorgärten sind mit insektenfreundlichen Stauden und Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Befestigungen in Form von Kies- und Schotterebenen oder Pflasterungen ist soweit wie möglich zu verzichten.

- Sonstige Planzeichen

Umgestaltung d. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgestaltung d. Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; Hier: Lärmschutzeinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- Dachform
Zulässig sind alle Dachformen.
- Dachneigung
Die Dachneigung wird von 0° - 50° festgesetzt.
- Dachgestaltung Doppelhaus
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal 0,50 m voneinander abweichen. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.
- Dachfarbe
Zulässig sind ausschließlich einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Einfriedung
Zugelassen werden Einfriedungen aller Art (Zäune, Mauern, Hecken) bis zu einer max. Höhe von 1,25 m, gemessen ab OK Gehweg.
Ein Mindestabstand der Einfriedung von der Verkehrsfläche ist nicht einzuhalten.
- Nivellierte Geländeschnitte
Dem Bauantrag sind nivellierte Geländeschnitte beizufügen.

3. Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbots- und Baubeschränkungszone

- Bauverbotszone: 20 m zum Fahrbahnrand (Art. 23 BayStrWG)
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

- Baubeschränkungszone: 40 m zum Fahrbahnrand (Art. 24 BayStrWG)
Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 dürfen baurechtlich oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, daß Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

4. Hinweise

- Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter

- Gebäude Bestand
Grundstücksgrenze lt. Kataster
Ca. Höhenangabe der geplanten Straße
Mögliche Ausführung Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand

- Naturschutz
Gehölzröhrungen und -rückschnitte sind in der Zeit vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zulässig.

- Bodenkunde:
Art. 8 Abs. 1 DStG
Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Stengetrötre, Skelettrete) aufzufind 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DStG
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 Arbeiten gestattet.

- Verfahrensmerk:
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2026 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

- Geiselbach, den _____ (Gemeinde) (Siegel)
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)
- Geiselbach, den _____ (Gemeinde) (Siegel)
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)
- Geiselbach, den _____ (Gemeinde) (Siegel)
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB öffentlich 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Revision			
Idx.	gez.	Ausgabet.	Änderung

Bebauungsplan

Nach § 2 Baugesetzbuch

Aufstellung des Bebauungsplans

"Seniorenwohnanlage Ziegelberg"

in 63826 Geiselbach, Landkreis Aschaffenburg

Vorentwurf vom 27.02.2026

M1:1000



Auftraggeber:
Gemeinde Geiselbach
Kirchstraße 6
63826 Geiselbach

Bauleitplanung, 27.02.2026:
Peter Farenkopf
Architekt
JB ARCHITEKTEN + BREITENBACH-FARENKOPF-RAUCH-SCHWARZ-ARCHITEKTEN PartG mbB
Erlstraße 3/a 43927 Birmgath Telefon 05371/4080-0 E-Mail info@jb-architekten.de