

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)
1,6	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 Auswahlhilfe
	Anpflanzung von hochstämmigen Obst- / Wildobstbäumen; Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Auswahlhilfe; 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
	0,4 kV Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH (Hausanschluss) mit 1 Meter Schutzstreifen eheds der Leitungssache
	Landschaftsschutzgebiet (LSG) innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung sind die Grundstücksgrenzen. Sofern sich danach Überschreitungen 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 maximale zulässige Wand- bzw. Gebäudehöhe ist das zukünftig anstehende Gelände nach Auffüllung. Der obere Bezugspunkt für die maximale zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachkante bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern. Für Gebäude mit Satteldach ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 Metern zulässig. Der obere Bezugspunkt ist hierbei die Firstlinie.

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

Ausgleichsfläche A2: Fl. Nr. 1641 (Gmkg. Geiselbach) nördlich des Baugebiets
Entwicklungsziel:
artenreiches Grünland, hochstämmige Obstbäume entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze
Maßnahmen:
- Sicherung und Erhalt vorhandener Obstbäume
- Neuanpflanzung hochstämmiger Obst- / Wildobstbäume
- Umfruchtung streifenweise Ansatz artenreicher Frischweiden in bestehenden artenarmen Fett- / Intensivgrünlandwiesenanteilen mit Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft (Ursprungsgebiet UG 21 - Hessisches Bergland) oder Mahdgutübertragung aus artenreichen Grünlandbeständen des Natuerraums
- Entwicklung artenreichen Grünlands durch Mahd (1-2x jährlich, mit Mahgutentnahme) oder extensive Weidenutzung ohne Zufütterung, Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
Besonderer Artenschutz
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.

4.5 Immissionsschutz

In den Baugenehmigungsverfahren ist jeweils der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten, zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. bestehende Wohnnutzungen oder Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Geiselbach, den

(Siegel)

(Maier, 1. Bürgermeister)

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

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Geiselbach, den

(Siegel)

(Maier, 1. Bürgermeister)

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023