

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Schulhausgarten"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

Baugrenze
0,35 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
E + I max. Zahl der Vollgeschosse:
zugelassen ist erdgeschossige Bauweise;
zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss.
TH 6,0 Zulässig ist eine maximale Traufhöhe von 6 m. Als Maß gilt die südlich angrenzende Straßenecke im Mittel entlang der Grundstücksgrenze bis zur Traufe.
O offene Bauweise
WD Walmdach, Dachneigung 25°-45°

4. Zulässige Ausführung der Gebäude

Die Gebäude sind halt einzudecken.
Die Gebäudeansicht ist in gedeckten Farben zu halten.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zugelassen.
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen) zu schaffen.
Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachindeckungen haben.

6. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen max. 1,10 m hoch sein. Social dürfen max. 0,30 m hoch sein.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.
Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen.
Farbanstriche vom Einfriedungsmaterial oder Zäunen sind in gedeckten Farben zu halten.

7. Nebenanlagen, sonnenenergetische Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Anlagen zur sonnenenergetischen Nutzung zulässig.

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB

Wasserfläche Tagwassergraben, Bestand

9. Verkehrsflächen

private Zufahrt

10. Abstandsflächen

Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 BayBO.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

2. Grundstücks- und Flurnummern

3. unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung:

4. bestehende Gebäude, die mittelfristig beseitigt werden

5. Flüschema der Nutzungsschablonen



6. Unverschmutztes Oberflächenwasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbehältern, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zur Sicheranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.
Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

7. Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öftentlichen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

8. Schutz vor Grundwasser
Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellerschle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

9. Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Grabrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

10. Entwässerung
Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanaltückstau zu sichern.

11. Wasserversorgung
Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 sowie W 311, zu beachten.

12. Benachbarte Nutzungen
Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spitzmäher bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.
Der nordwestlich des Planungsgebietes vorhandene Pferdehof und dessen Nutzung haben Bestandsschutz. Mit aus der Nutzung resultierenden Emissionen auf das Planungsgebiet muss gerechnet werden.

13. Brandschutz
Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.

14. Denkmalschutz
Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.
Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

1.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans "Am Schulhausgarten" festgesetzt sind:
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 werden mit den festgesetzten Maßnahmen der Bebauungsplanänderung "Am Schulhausgarten", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

A1/A2: "Grundstückseingrünung / landschaftliche Hecke / extensive Obstbaumwiese"

Ziele:

- Entwicklung von artenreichen, intensiv genutzten Gras- und Krautfluren,
- Anlage einer Streuobstwiese
- Pflanzung einer landschaftlichen Hecke zur Grundstückseingrünung

Maßnahmen:

- Ansaat mit Gras- und Kräutermischung RSM 8.1 Variante 1, Saatgut als Breitmaß 3-4 g pro m²,
- Neupflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Obstbäume
- Neupflanzung landschaftliche Hecke, 2-zellig

1.3 Für alle Bepflanzungen der Ausgleichsflächen darf ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

2. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

2.1 Private Hecken zur Grundstückseingrünung/Ampflanzung:
2-zellige Landschaftshecke, Arten 8. Auswahl:
Pflanzung von heimischen Sträuchern (vfl), 2 x verschult (2zv), (100-150cm) und Heister (v. Hei.), ohne Ballen (o.B.), (175-200), in 2er Gruppen oder einzeln

Baum- und Obstbaum- oder Obstbaum mit etwaiger Standortbindung
Mindestgröße:
Obstbaum (H), 2zv, STU 8-10 cm,
Arten und Sorten entsprechend Planentwurf

Erhaltung Baum- und Obstbaum

2.2 Auf den privaten Flächen ist je Baugrundstück an geeigneter Stelle ein Laubbau II. Ordnung oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen:

Mindestgröße:
Hochstamm, 2 x verpflanzt (2zv), Stammumfang (STU) 8-10 cm:

Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Speierling, Mehlbeere, Traubenkirsche, Winterlinde
Obstbäume: Apfel, Rote Stachelbeere, Johannisbeere, Boskop, Dornäpfel, Kaiser Wilhelm, Landberger Renette, Weißer Winterjohannisbeere, Winterambur, Reglinde, Pinova, Plat, Piro, Rowena;
Bäume: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenapfel, Gelbzimmer, Palmischbirne, Gute Graue
Kirsche: Büttner's rote Kirsche
Speierling (Sorbus domestica), Walnuß (Juglans), Wildkirsche (Prunus pyrazoides)

2.3 Auswahlte Sträucher:

Sträucher, v.Str., 100-150
C: Crataegus spec. heimische Weißdorn
Cm: Cornus mas Kornelkirsche
Co: Corylus avellana Hasel
Ps: Prunus spinosa Schlehdorn
Ra: Rosa avensis Feldrose
Rc: Rosa canina Hundrose
Sn: Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Auswahlte Heister:

Heister, v. Hei., o.B., 175-200
Ac: Acer campestre Feldahorn
Cb: Carpinus betulus Hainbuche
Sa: Sorbus aucuparia Eberesche

3. Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulplanen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

4. Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäume ist ausreichender Wurzelraum (mind. 6 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus autochthonen Gehölzarten.

5. Vollzugsfristen
5.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der geplanten Gebäude abzuschließen.
5.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Hinweise durch Text

1. Meldung der Ausgleichsflächen:
Die Daten der Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung sind, gemäß Art. 9 BayVobSchG, im Formblatt B-Plan an das Bayer. Oekoflächenkataster nach Maßnahmenabschluss zu melden.

2. Versiegelungsgrad
Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gerolzhofen, 12.01.2014
geändert und ergänzt 27.04.2015
ergänzt 27.07.2015
Frank Braun
Ingenieur für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen
Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
Für die Gemeinde:
Gerolzhofen, den 28.07.2015
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

Stadt Gerolzhofen
STADTTEIL RÜGSHOFEN
Landkreis Schweinfurt

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
"Am Schulhausgarten"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.01.2015 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Schulhausgarten" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 12.01.2015 hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 12.01.2015, hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis 16.03.2015 stattgefunden.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 27.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 27.04.2015, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.07.2015 die 6. Änderung des Bebauungsplans "Am Schulhausgarten", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 27.07.2015 als Sitzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 29.07.2015

Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

- Ausgefertigt
Gerolzhofen, den 04.10.2017

Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 21.08.2017, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gerolzhofen, den
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister