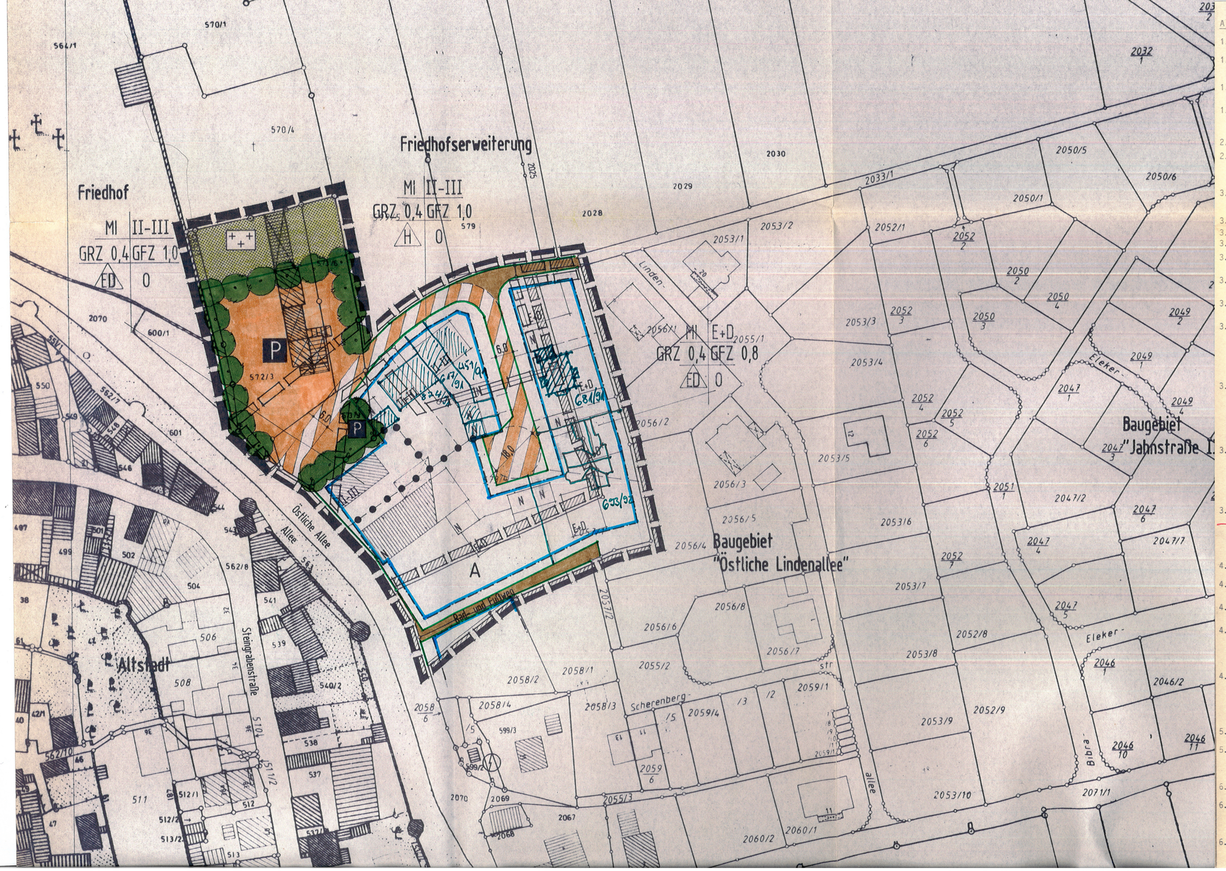

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Scherenbergturm"

1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 2.Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung"

1.3 Grenze des Geltungsbereiches der 4.Änderung des Bebauungsplanes "Östliche Lindenallee"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.3 Bauweise

3.3.1 O — Offene Bauweise gem. §§ 22 Abs.2 BauNVO

3.3.2 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3.3 H — Nur Hausgruppen zulässig

3.3.4 E+D — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß, und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 25- 48°.
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.

3.3.5 II-III — Mindestens zweigeschossige, höchstens dreigeschossige Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoß nicht im Dachgeschoß und das dritte Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig ist.
Satteldach, Dachneigung 25-40°;
GRZ = 0,4; GFZ = 1,0;

3.3.6 Reihen-, Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.3.7 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 N — Vorgeschlagene Fläche für Nebengebäude und Garagen

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:

4.2.1 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
Die Dachneigung kann 25-48° betragen.

4.2.2 A — Auf dem mit A bezeichneten Grundstück ist entsprechend des Bestandes ein eingeschossiges Nebengebäude zugelassen, dessen Dachneigung mindestens 15° betragen muß.

5. Mindestgröße der Grundstücke

5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 250 m² festgesetzt.

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

6.2 Friedhof

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB)

7.1 Auf jedem Grundstück ist je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

7.2 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung: (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2.Ordnung: (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Saalweide, Kornelkirsche, Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm:
Stammumfang 12-14 cm
Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult

7.3 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

8.2 Öffentliche Erschließungsfläche gem. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art.53 Nr.2 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes.

8.3 P — Öffentliche Parkflächen

8.4 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen.
Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie 3 x v, Stammumfang 14/16

8.5 Öffentlicher Rad- und Fußweg

8.6 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

9.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

9.3 Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

10. Zulässige Materialien für die Gebäude

10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.

10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

11. Gebäudeeinstellungen
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über O.K. Straße bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m nicht überschreiten darf.

12. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

12.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

12.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

12.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

12.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

13. Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 572/3 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, 07.07.1989
Geändert und ergänzt: 20.10.1989

Für den Entwurf:
Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 18. Dez. 1989
Stadt Gerolzhofen

S a t z u n g

der Stadt Gerolzhofen, Landkreis Schweinfurt, über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Scherenbergturm", mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Östliche Lindenallee" für den Stadtteil Gerolzhofen.

Die Stadt Gerolzhofen erläßt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.V.m. § 10 Baugesetzbuch folgende

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Am Scherenbergturm", mit 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan "Friedhofserweiterung" und 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan "Östliche Lindenallee" für den Stadtteil Gerolzhofen.

§ 1

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet "Am Scherenbergturm" im Stadtteil Gerolzhofen ist der am 11.12.1989 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.1989 maßgebend.

§ 2

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet "Friedhofserweiterung" im Stadtteil Gerolzhofen ist der am 19.09.1977 als Satzung beschlossene Bebauungsplan, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluß vom 11.12.1989 maßgebend.

§ 3

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet "Östliche Lindenallee" im Stadtteil Gerolzhofen ist der am 27.11.1978 als Satzung beschlossene Bebauungsplan, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluß vom 11.12.1989 maßgebend.

§ 4

Die Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Textteil vom 07.07.1989, in der Fassung vom 20.10.1989, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft. Der Bebauungsplan sowie die Änderungspläne mit Begründung werden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen in Gerolzhofen, Brunnengasse 5, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Hierbei wird über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gerolzhofen, den 12.12.1989
STADT GEROLZHOFEN

B r ä u e r,
1. Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung im Gerolzhöfer Amtsblatt vom 02.02.1990 Nr. 3 ist diese Satzung am 02.02.1990 in Kraft getreten.

Gerolzhofen, den 02.02.1990
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GEROLZHOFEN
I. A.

B r e n n e r

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Scherenbergturm" mit
2. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung" und
4. Änderung des Bebauungsplanes "Östliche Lindenallee"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MI gem. § 6 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 07.11. bis 07.12.1989 öffentlich ausgelegt.

Gerolzhofen, den 18.Dez.1989

1.Bürgermeister Bräuer
1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen gem. § 10 BauGB am 11.Dez.1989 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 18.Dez.1989

1.Bürgermeister Bräuer
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs.3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 12.01.1990
Landratsamt Schweinfurt
i.A.

Mainka, ORR

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02.02.90 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten werden. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen am 02.02.90 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 02.Feb.1990

1.Bürgermeister Bräuer
1. Bürgermeister