



# STADT GEROLZHOFEN STADTTEIL GEROLZHOFEN LKR. SCHWEINFURT

23. April 1997

## I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 40/88 für das Baugebiet "An der Bahnlinie"

M = 1 : 1000

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

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.1996 bis 03.04.1996 öffentlich ausgelegt.

Gerolzhofen, den 21.05.1996  
STADT GEROLZHOFEN  
*[Signature]*  
Bräuer, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 20.05.1996 als Sitzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 21.05.1996  
STADT GEROLZHOFEN  
*[Signature]*  
Bräuer, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 23.08.1996  
LANDRATSAMT  
i.A. *[Signature]*  
H o h n, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 06.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 06.09.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 01.10.1996  
STADT GEROLZHOFEN  
*[Signature]*  
Bräuer, 1. Bürgermeister

- Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
- Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche  
 Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere  
 Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schliehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
- Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
- |            |   |
|------------|---|
| Hochstamm: | Stammumfang 14/16 cm, 3 x verschult                         |
| Obstbäume: | Hochstamm, Stammumfang 8/10 cm, 180 - 200 cm, 2 x verschult |
| Heister:   | 150 - 200 cm, 2 x verschult                                 |
| Sträucher: | 80 - 125 cm, 2 x verschult                                  |

Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchstform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypressen, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

Neue Pflanzungen in unmittelbarer Bahnhöhe sind nur in der Form zugelassen, daß die Bepflanzung entsprechend der endgültigen Wuchshöhe zum Gleis hin abgestuft werden muß. Hierbei muß der Abstand zum Gleis größer als die Endwuchshöhe der Pflanze sein.

**Wendeflächen, Stellplätze**

Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.

**Mindestgröße der Grundstücke**

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 500 qm festgesetzt.

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend mit der Zweckbestimmung Busbahnhof
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant
  - Bestehende Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen
  - Geplante hochstämmige Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort

- Geplante Heckenpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen
- Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkflächen, Wartehäuschen und dergl. sind außerhalb von Baugrenzen zugelassen.
- Bahnanlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 13. Einfriedungen**
- 13.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern oder Zäune max. 1,20 m hoch ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
- 13.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 13.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 14. Zulässige Ausführung der Gebäude**
- 14.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
- 14.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
- 14.3 Rolladenkästen dürfen nicht sichtbar sein.
- 14.4 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- 15. Gebäudeeinstellungen**
- 15.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke der Gebäude im Rohbaue die Oberkante der Straße im Mittel nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
- 16. Solaranlagen**
- 16.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

- A) Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Abstandsflächenregelungen**
- 2.1 Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen oder Baulinien bestimmten Abstandsflächen einhalten.
- 2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
- 2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen oder Baulinien zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
- 2.3.1 Von eingeschobigen Hauptgebäuden:
- 2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
- 2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
- 2.3.2 Von zweigeschöbigen Hauptgebäuden entlang von Gebäudeseiten mit mehr oder weniger als 16 m Länge: 4 m
- 2.3.3 Von gewerblich genutzten Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis max. 7,5 m: 3 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren Straßenhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- 2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.
- 2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
- 3. Art der baulichen Nutzung**
- 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt:
- 3.1.1 als Mischgebiet (M) gem. § 6 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.
- 3.1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

- B) Hinweise**
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Ortsdurchfahrtsgrenze
- 7. Grundwasser, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
- 7.1 Grundwasser Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen 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 mit Rosenluge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung z.B. für die Bewässerung von Grünanlagen in Sammelbehältern mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

- 8. Flächen für Aufschüttungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)**
- 8.1 Flächen für Aufschüttungen
- 8.2 Für erforderliche Auffüllungen darf nur grundwasserunschädliches Material (Erdaushub) verwendet werden. Soweit erforderlich ist durch Böschungen ein Übergang der Auffüllung zu Nachbargrundstücken zu schaffen.
- 9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:**
- 9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:
- Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
- 9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
10. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
11. Schematisch dargestellte Stellplätze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
12. **Immissionsschutz**
- 12.2 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
13. **Entwässerung**
- 13.1 Im Planungsgebiet ist mit Kanalkückstau zu rechnen, weshalb auf die Entwässerung der Grundstücke gem. DIN 1986 besonders hingewiesen wird.

- 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
- 4.1 Baulinie
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 4.4 Bauweise
- 4.4.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer 4.4.2.
- 4.4.2 Die Länge von Gebäuden darf 50,0 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. Gebäude die länger als 50,0 m sind, sind durch Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.
- 4.4.3 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- 4.4.4 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschöß Sattel- und Walmdach, traufseitige Wandhöhe (vgl. Ziffer A) 2.3.3) max. 4,0 m. Dachneigung 30 - 55° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
- 4.4.5 Höchstens zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteldach, traufseitige Wandhöhe (vgl. Ziffer A) 2.3.3) max. 7,5 m. Dachneigung 38 - 55° GRZ = 0,6; GFZ = 1,2;
- 4.4.6 Zwingend zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteldach, traufseitige Wandhöhe (vgl. Ziffer A) 2.3.3) max. 7,5 m. Dachneigung 38 - 55° GRZ = 0,6; GFZ = 1,2;
- 4.4.6.1 Für das mit A gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt: Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen an der Süd-, Ost- und Westseite müssen mind. die Schallschutzklasse 2 erfüllen. Für eine ausreichende Bel- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern (z.B. durch Einbau einer schalldämmten Zwangsentlüftungsanlage) ist zu sorgen.
- 4.4.7 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- 4.4.8 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von 30 - 40° und eine traufseitige Wandhöhe (vgl. Ziffer A) 2.3.3) von max. 7,5 m zugelassen.
- 4.4.9 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppegauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 4.5 Grundstücksgrenzen entlang der die Grenzbebauung zugelassen ist.

- 7.4 Dränagen
- Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Angeschliffene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 8. Denkmalschutz**
- 8.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 9.1**
- Gerolzhofen, 10.11.1995  
Geändert und ergänzt: 09.02.1996  
Ergänzt: 15.04.1996
- Für die Stadt:
- Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str.15  
97447 Gerolzhofen
- Bearbeitet:  
*[Signature]*  
Dipl.Ing. Irmgard Kramer
- Gerolzhofen, 21.05.1996  
STADT GEROLZHOFEN  
*[Signature]*  
Bräuer, 1. Bürgermeister

- 5. Stellplätze und Garagen**
- 5.1 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
- 5.1.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
- 5.1.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) oder Nebenräume geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen oder Nebenräume kann dann event. von der des Hauptgebäudes abweichen.
- 6. Gemeinbedarf**
- 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit nachstehend vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen:
- 6.1.1 Feuerwehr
- 6.1.2 Bauhof und zugehörige Gebäude und Einrichtungen
- 6.1.3 Öffentliche Verwaltungen
- 6.1.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 6.1.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 7. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
- 7.1 Öffentlicher Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen mit Bemessung (siehe auch Ziffer A) 9.3)
- 8. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB) für private Flächen**
- 8.1 Pflanzgebot für mind. 5,0 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist (siehe auch Ziffer A) 9.3).
- 8.2 Auf den Grundstücken ist je 500 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 6 Sträucher zu ergänzen.
- 9. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
- 9.1 Pflanzauswahl Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.
- 9.2 Innerhalb des Planungsgebietes kann das Kanalnetz nur mit geringer Überdeckung verlegt werden, weshalb Entwässerungsanschlüsse in den Kellergeschossen nur über Hebeanlagen entwässert werden können.
- 9.3 Anschlußleitungen für Entwässerungsanschlüsse aus den Geschossen über der Rückstauebene dürfen nicht als Grundleitungen ausgeführt werden.
- 10. Wege- und Straßenbau**
- 10.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Sie werden, soweit erforderlich, außerhalb der öffentlichen Flächen angelegt, sind von den Anliegern zu dulden und gehören zu den Baugrundstücken.