



**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichenvorschrift vom 30.07.1981 und der DIN 18 003 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift:

1. **H I N H E I S E**
- Grundstücksgrenzen 2935 Flurstücksnummern
  - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - geplante Grundstücksteilung

2. **F E S T S E T Z U N G E N**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- WA MI** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2.2 **M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

**O** offene Bauweise In dem MI - Gebiet wird soweit durch Baulinie und Baugrenze gekennzeichnet, Grenzbebauung GRZ zugelassen.

	GRZ Grundflächenzahl	GRZ Geschossflächenzahl
bei ①	0,4	0,5
bei ②	0,4	0,8

① Zahl der Vollgeschosse - zwingend - z.B. 1 Vollgeschöb  
 ② Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 2.3 **B a u w e i s e , B a u l i n i e n , B a u g r e n z e n**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

- ① nur Einzelhäuser zulässig
- ② nur Hausgruppen zulässig
- ③ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Gebäude in Firstrichtung

- 2.4 **F l ä c h e n f ü r d i e ö r t l i c h e n V e r k e h r s w e g e**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
- Verkehrflächen (verkehrsberuhigte Zone)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Parkfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Straßenverkehrsflächen
  - Sichtdreieck

- 2.5 **G r ü n f l ä c h e n**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)
- Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
  - Spielplatz

- 2.6 **B ä u m e u n d S t r ä u c h e r**
- Bäume
  - Sträucher

- 2.7 **S o n s t i g e P l a n z e i c h e n**
- Go Garagen
  - Go LKW LKW Garage

- Aufschüttung (Lärmschutzwall)
- Schallschutzwauer (Die Schallschutzwauer ist in der gleichen Höhe wie der angrenzende Lärmschutzwall zu errichten)
- Kettellungslinie (Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes und Art der Nutzung)

**3. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 3.1 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu erstellen.
- 3.2 Hinsichtlich der Abstandflächenregelung sind Art. 6 bzw. Art. 7 BayBauG maßgebend. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung  $35 \pm 10^\circ$  Toleranz betragen muß. Ausnahmeweise können bei 1 - geschossigen, freistehenden Wohngebäuden Walmdächer zugelassen werden. Bei zweigeschossigen Wohnhäusern ist eine Dachneigung von  $\max. 35^\circ$  Neigung zulässig. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind erst ab einer Dachneigung von  $45^\circ$  und mehr zulässig; Kniestocke sind ebenfalls unzulässig; Dachaufbauten sind zulässig. Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln einzudecken. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung der der Hauptgebäude anzugleichen ist.

- 3.3 Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die **G r e n z b e b a u u n g** festgesetzt. Der Mindestabstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m Stauraum. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zugelassen, wenn hierfür keine Geländeeinschnitte erforderlich sind.
- 3.4 Nebengebäude sind unzulässig. Befreiung von dieser Vorschrift kann erteilt werden, wenn die Nebengebäude in Verbindung mit der Garage in gleicher Art und Bauweise errichtet werden soll. Art. 7 Abs. 5 BayBauG ist zu beachten.

- 3.5 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- 3.6 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen sind mit Holzzäunen ohne Sockel zu errichten, die max. Höhe beträgt 0,90 m. Diese Einfriedungen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 0,50 m hinter der Bordsteinhinterkante errichtet werden. Eine Hinterpflanzung der Abgrenzung mit geschlossenen Heckenreihen ist nicht erlaubt. Die Hinterpflanzung sollte bevorzugt mit bodenständigen, heimischen Laubbäumen erfolgen. Die Einfriedungen auf dem Lärmschutzwall dürfen nur in Maschendraht ausgeführt werden. Hinsichtlich der Höhe sind sie so zu gestalten, daß sie die Dammkrone nicht überragen.

- 3.7 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt mit Ausnahme der Grundstücke für die Doppelhäuser ca. 450 qm.
- 3.8 Die Traufhöhe von 3,70 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,70 m bei zweigeschossigen Gebäuden darf nicht überschritten werden. *ca. 40 cm SOCKEL*

- 3.9 Das im Bebauungsplan mit Ga LKW bezeichnete Gebäude ist als Garage in erdgeschossiger Bauweise mit einer Traufhöhe von max. 5,00 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von  $25 - 35^\circ$  zu errichten. Die Dachdeckung hat mit roten oder rotbraunen Ziegeln zu erfolgen.

- 3.10 **Schallschutzmaßnahmen im Bereich der B 286:**  
 Das schalltechnische Gutachten vom 16.03.1981 des Ing. Büros Erhardt Böhm, Würzburg ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Schlafräume dürfen im Dachgeschoss der eingeschossigen Wohngebäude nicht errichtet werden, es sei denn, daß vom Bauherrn nachgewiesen wird, daß sein Dachgeschoss durch entsprechende schalldämmende Maßnahmen ausreichend schalltechnisch geschützt wird. Andere Aufenthaltsräume sind im Dachgeschoss der eingeschossigen Wohngebäude unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften möglich, wenn die Belüftungsmöglichkeiten an der von der B 286 abgewandten Hausseite eingebaut werden.

- 3.11 **Grügestalterische Aussagen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).**  
 Für die Bepflanzung der Grundstücke sind alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Zierarten und Beerensträucher und fremdländischen Gehölzen) einschließlich Obstbäumen und Beerensträuchern zugelassen. Auf den privaten Grundstücken sind je 200 qm unbebauter Fläche an geeigneten Stellen - in der Regel im Vorgartenbereich bzw. auf rückwärtigen Grundstücksflächen - mindestens ein großkroniger Laubbau als Hochstamm zu pflanzen. Des weiteren ist die Baumbepflanzung durch mindestens fünf Sträucher je 200 qm Gartenland zu ergänzen. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern ist entweder aus dem vorhandenen Bestand zu erhalten, wobei diese Gehölze während der Bauarbeiten zu schützen sind oder neu zu pflanzen. Pflanzenauswahl:  
 Für die Bepflanzung sind alle Obstbaumarten zugelassen: Kern- und Steinobst sowie Walnubäume und Beerensträucher. Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Ziersträucher gepflanzt werden, hat die Pflanzenauswahl in Anlehnung an die natürliche potentielle Pflanzengesellschaft des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen. Dabei sollte bevorzugt aus folgender Gehölzauswahl Gehölze Verwendung finden:  
 Bäume: Hochstamm oder Staambusch, Mindestgröße: Stammumfang 12/14, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Sandbirke, Hainbuche, Sittbarn  
 Heister: Mindestgröße 200/250, zweimal verschult Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Rotbuche  
 Sträucher: Mindestgröße 80/125, zweimal verschult Hartleisel, Ein- und Zweiflüßler Weißdorn, Haselnuß, Schlehe, rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Rainweide, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Wildrosenarten.

- 3.12 Die Errichtung von Fernseh- und Rundfunkantennen über dem Dach sind unzulässig. Anschlussmöglichkeiten an das Breitbandkommunikationssystem der Post sind gegeben.
- 3.13 Im Mischgebiet MI dürfen Nebengebäude auf der Grenze errichtet werden.

- 3.14 Das vorgeschriebene Sichtdreieck ist gem. § 26 des Bayer. Straßen- und Weggesetzes i.d.F. der Bekanntm. vom 05.10.1981 von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzungen von mehr als 0,80 m Höhe über den Oberflächen der innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Straßenflächen freizuhalten und dauernd freizuhalten.

- 3.15 An der Ostseite des Garagegebäudes (Ga LKW) im Mischgebiet und entlang der östlichen Baugebietsgrenze des MI - Gebietes ist eine Bepflanzung vorzunehmen, die eine Sicht von der B 286 auf das Garagegebäude und die andere - bestehende - Bebauung wirksam verhindert. Die auf dem Straßengrundstück der B 286 schon vorhandene Bepflanzung weist diesbezügliche Lücken auf, welche durch die geforderte Anpflanzung auf dem Baugrundstück zu schließen sind.

Ausgefertigt im Auftrag der Stadt Gerolzhofen

Gerolzhofen, den 20.07.1981  
 Geändert: 16.04.1982  
 Geändert: 20.07.1982  
 Geändert: 15.09.1982  
 Geändert: 10.01.1993

Architekturbüro Walter Kost Dipl.-Ing.(FH)  
 Kolpingstraße 11  
 8723 Gerolzhofen  
 Tel. 09382 / 450

STADT GEROLZHOFEN  
 LKR. SCHWEINFURT  
 BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "JAHNSTRASSE"

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom *07.07.82* bis *07.07.82* in der *Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen* öffentlich ausgelegt. Ort und Datum der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach Abs. 5 Beteiligten benachrichtigt worden.

Gerolzhofen, den *26. Jan. 1983*

.....  
 1. Bürgermeister

Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom *07.07.1982* den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den *26. Jan. 1983*

.....  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Beschluß des Landratsamtes Schweinfurt vom 18.04.1983 Nr. 5,3 - 610 - 8/1 genehmigt worden.

Schweinfurt, 18.04.1983 F  
 Landratsamt  
 i.A. *[Signature]*  
 Bunsen  
 Reg.-Direktor

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am *11.05.1982* gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind an *11.05.1982* ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Gerolzhofen, den *06. Juni 1983*

.....  
 1. Bürgermeister