



1. Festsetzungen

1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das künftige Sanierungsgebiet "Breslauer Straße Ost"
1.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Breslauer Straße"
1.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"
2.		Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. den §§ 142 ff. BauNVO.
3.		Art der baulichen Nutzung Das Baugebiet ist festgesetzt als Mischgebiet MfB gem. § 6 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.
3.1		Das Baugebiet ist festgesetzt als Mischgebiet MfB gem. § 6 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.
3.2		Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgenommen.
3.3		Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 nicht zugelassen.
4.		Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff. BauNVO.
4.1		Zulässig sind jeweils die in Plan für die einzelnen Bereiche eingetragenen Höchstwerte.
4.2		Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.
5.		Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise
5.1		Baugrenze
5.2		Baulinie, wobei entlang der Breslauer Straße aus gestalterischen Gründen Vor- und Rücksprünge zugelassen sind.
5.3		Auf dem Fl.-St.Nr. 174 sind außerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen Gartenlauben oder Wintergärten mit bis zu 30 m <sup>2</sup> überbaubarer Fläche, ebenso Garagen, Nebengebäude oder überdeckte Stellplätze mit bis zu 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche möglich.

5.4	Bauweise:		
5.4.1	Nutzungsschabl. Beispiel	Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6 s. auch Pkt. 4	Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 1,2 s. auch Pkt. 4
		$\frac{0,6}{g}$ $\frac{1,2}{II}$	
			Zahl der Vollgeschoße nach s. auch Pkt. 5.4.2 bis 5.4.6
5.4.2			Für die Fl.-St.Nr. 171, 172, 173 und 174 wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend ihres Bestandes zu erhalten. Durchgänge oder Durchfahrten, die überbaut sind, sind möglich.
5.4.3			Für die übrigen Grundstücke wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Inwieweit an Grundstücksgrenzen herangebaut werden muß, ist entspr. Ziffer 5.4.6 der Festsetzungen zu sehen.
5.4.4	<b>g</b>		Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO.
5.4.5	<b>a</b>		Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.
5.4.6			Grundstücksgrenze, entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist auf den Grundstücken, für die die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt.
5.4.7	<b>II/III</b>		Zahl der Vollgeschoße zwingend, wobei das Dachgeschoß ein für die Anzahl der Vollgeschoße nicht anrechenbares zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
5.4.8	<b>II-III</b>		Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß, wobei das Dachgeschoß ein für die Anzahl der Vollgeschoße nicht anrechenbares zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
5.4.9			Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
5.4.10			Wenn sich durch die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Unterschreitungen der gesetzlich geforderten Abstandsflächen ergeben, ist dies zulässig.

11		11.1	breitenspezifische Maßnahmen an Nachbargebäuden notwendig werden, sind die Kosten hierfür durch den Eigentümer des Fl.-St.Nr. 171 zu übernehmen.
5.4.12		11.2	An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Haupt- oder Nebengebäude bzw. Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt.
6.		11.3	Mindestgröße der Baugrundstücke Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 150 m <sup>2</sup> festgesetzt.
7.		11.4	Verkehrsfächen Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfächen. Diese entfällt gem. Ziffer 6.2 der PlanVO, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
7.1		11.5	Öffentliche Erschließungsfläche
7.2		11.6	Öffentlicher Parkplatz
7.3	<b>P</b>	12.	Werbeanlagen
8.		12.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO) mit nachstehenden Zweckbestimmungen.
8.1	<b>TGA</b>	12.2	Tiefgarage Die umgrenzte Oberflächenfläche stellt die größtmögliche, jedoch unverbindliche Ausdehnung der Tiefgarage dar.
8.2		12.3	Geplante Zu- bzw. Abfahrt zur Tiefgarage
8.3		13.	Zu- und Abgänge für die Tiefgarage können an jeder beliebigen Stelle entlang der Grabenstraße, der Schulgasse, der Breslauerstraße und des Marktplatzes erfolgen.
8.4		13.1	Garagen und Nebengebäude
8.5		13.2	Auf den privaten Grundstücken sind soweit technisch und gestalterisch vertretbar und möglich, auch Tiefgaragen oder Unterkellerungen außerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen möglich. Die Geländeoberflächen sind jedoch zu begrünen.

9.		13.3	Dächer Zwingende Hauptfirstrichtung
9.1		14.	Die Dächer sind als Steildächer auszubilden. Die Dachneigung muß zwischen 47° und 55° betragen, es sei denn der Bestand hat überwiegend eine hiervon abweichende Dachneigung. Ausgenommen hiervon ist die östliche Bebauung auf dem Fl.-St.Nr. 171 soweit besonders gekennzeichnet. (siehe 9.3).
9.2		14.1	Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO) nachstehender Zweckbestimmung
9.3		14.1.1	Parkanlage
9.4		14.2	Erdschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach (Magerrosen) und begrüntem Dachkanten (Rangkewächse), die als Grenzbebauung möglich ist.
9.4		14.2.1	Öffentliches Grün: Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität Hst. 3kv, STU 14/16, Winterlinde, Spitzahorn, Mehleibere.
9.4.1		14.2.2	Privates Grün: Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität Hst. 2-3 x v, STU 10/12, Eberesche, Feldahorn, Blumenesche, Birke, Mehlbeere oder Obstbäume.
9.4.2		14.2.3	Bei Pflanzungen sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden.
9.4.3		14.2.4	Öffentliches Grün: Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität Hst. 3kv, STU 14/16, Winterlinde, Spitzahorn, Mehleibere. Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität Hst. 2-3 x v, STU 10/12, Eberesche, Feldahorn, Blumenesche, Birke, Mehlbeere oder Obstbäume.
9.4.4		15.	Dachöffnungen, Dachfenster (Dachbelichtungen)
9.4.4.1		15.1	Dachöffnungen, Dachfenster sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Dachneigung zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zugelassen.
9.4.4.2		15.2	Elektrizität
9.4.5		15.3	Hauptgebäude Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig und dürfen insgesamt nur 1/3 der Firstlänge einnehmen.
9.4.6		16.	Nebengebäude Die Dachflächen sind weitgehend ungeteilt zu belassen.
9.5		17.	Dachdeckung Die Gebäude sind mit Ziegeln in naturroter Farbe einzudecken; ausgenommen sind Gartenlauben, überdeckte Stellplätze und die gem. Ziffer 9.3 besonders gekennzeichnete östliche Bebauung auf dem Fl.-St.Nr. 171.
9.6		18.	Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.
9.7		19.	Giebel sind mit geringen Dachüberständen auszubilden.
9.8		20.	Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf den öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zugelassen, es sei denn diese heben sich weder in der Form noch in der Farbe von der Bedachung ab.

10		21.	Einfriedungen und Tore
10.1		21.1	Wenn Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken umfriedet werden, sind Mauern, Zäune und Tore auf die Grundstücksgrenze zu setzen.
10.2		21.2	Mauern sind als Sichtmauerwerk aus Naturstein oder verputzt auszuführen, die Zäune als senkrechte Metallstäbe oder Holzstaketten.
11.		22.	Wandflächen, Schaufenster
11.1		22.1	Alle Gebäude sind als Lochfassade auszubilden oder bei Naturstein als Sichtmauerwerk herzustellen. Das Sichtfachwerk historischer Bauten ist freizulegen, konstruktives Fachwerk ist verputzt zu belassen. Rauputz sind nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.
11.2		22.2	Verkleidungen sind nur im Sockelbereich und aus Naturstein zugelassen.
11.3		22.3	Die Farbfestigungen für Gebäude-, Garagen und Nebengebäudefassaden ist mit den Kreisbauamt abzustimmen.
11.4		22.4	Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Fenster als stehende Rechtecke auszubilden.
11.5		22.5	Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen in Größe und Form dem Charakter einer Lochfassade und der Gliederung des Baukörpers angepaßt sein.
11.6		22.6	Schaufenster, Türen und Tore sind als Einzelöffnungen auszubilden.
12.		23.	Werbeanlagen
12.1		23.1	Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an Gebäuden und am Ort der Leistung zulässig.
12.2		23.2	Die Höhe oder Breite von Werbeanlagen darf höchstens 55 cm betragen; ihre horizontale oder vertikale Abwicklung darf nicht länger sein, als 2/3 der Gebäudefront bzw. der Traufhöhe. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt dies für die Abwicklung aller Anlagen.
12.3		23.3	Ausnahmeweise können künstlerisch gestaltete Ausleger zugelassen werden.

13.		24.	Gebäudeeinrichtungen
13.1		24.1	Bei Hauptgebäuden ist die sichtbare Sockelhöhe an die der Nachbarbebauung anzupassen.
14.		24.1.1	Grünordnung Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO) nachstehender Zweckbestimmung
14.1		24.2	Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauNVO)
14.1.1		24.2.1	zu pflanzende, standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit etwaigem Standort auf privaten Grundstücken. Sind diese bereits Bestand, so sind sie nach Möglichkeit zu erhalten.
14.2		24.2.2	zu pflanzende standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit etwaigem Standort auf öffentlichen Flächen. Sind diese bereits Bestand, so sind sie nach Möglichkeit zu erhalten.
14.2.1		24.2.3	Auf den privaten Grundstücken sind die unbebauten Grundstücksflächen als begrünzte Gartenhöfe anzulegen.
14.2.2		24.2.4	Bei Pflanzungen sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden.
14.2.3		25.	Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO nachstehender Zweckbestimmung ohne Flächenangabe
14.2.4		25.1	Elektrizität
15.		25.2	Die bestehende Uferformerstation auf dem Fl.-St.Nr. 177 kann, soweit möglich, in die Tiefgarage integriert werden.
15.1		26.	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
15.2		27.	Zu beseitigende Gebäude und sonstige Anlagen
16.			
17.			

21. Hinweise

1.		Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2.		Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.		Grundstücks- und Flurnummern
4.		Vorhandene Wohngebäude
5.		Geländehöhe
6.		Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
6.1		Schutz vor Grundwasser Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Geländehöhe liegt, so sind die Kellergründe als wasserdicke Kellern auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitszustand von ca. 1 m einzuhalten. Das Absinken von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
6.2		Versickerungsfördernde Maßnahmen Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freizeitanlagen ist der Verbleib des Grundwasserspiegels durch den Grundwasserspiegel zu begrenzen. Die Belastung für die Freizeitanlagen hat sich primär auf die Verwendung von versickerungsfördernden Belägen, wie z.B. Pflaster, wasserbindende Böden, Schutzrasen etc. zu beschränken. Unversickernde 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.
6.3		Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen, wenn die Oberflächenwasser mit üblichen Stoffen in Verbindung kommen kann (Abwässer, etc.) sind leichtflüchtige absehbare einzubauen.
6.4		Dränagen Vorhandene Dränstränge oder Neudränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
7.		Arch. Art. 8 (2) und 9 (2) bestehen eine Meldepflicht für archaische Funde, Bodenschichten und Funde müssen unverzüglich an die Kreisarchivarchiv der Abteilung für arch. und Denkmalpflege des Bayer. Landratsamtes für Donau-Straßburg, München, gemeldet werden.

Gerolzhofen, 05.02.1990  
Gezeichnet vom M. W. K. S. 177/50  
Geändert und ergänzt: 30.08.1991

Für den Entwurf:  
Architekturbüro  
Julius-Einzel-Str. 15  
82539 Gerolzhofen

Für die Stadt:  
Gerolzhofen, den 19. Nov. 1991  
1. Bürgermeister

Beauftragte:  
M. W. K. S. 177/50  
177/50  
177/50

**STADT GEROLZHOFEN**  
**Stadtteil Gerolzhofen**  
**LKR. SCHWEINFURT**

**Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet "Breslauer Straße Ost" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Breslauer Straße" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"**  
**M = 1 : 500**

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Gerolzhofen, den 19. Nov. 1991
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen gem. § 10 BauNVO als Satzung beschlossen. Gerolzhofen, den 19. Nov. 1991 1. Bürgermeister
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 55 Abs. 1 BauNVO nicht geltend. Schweinfurt, 20.01.1992 LÄNDERBAUAMT
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02.02.1992 rechtskräftig 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 der Bebauungsplanänderungen mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen am 02.02.1992 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauNVO). Gerolzhofen, den 14. Feb. 1992 1. Bürgermeister