A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "TV-Platz"

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

WA — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

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

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl

(0,7) — Geschossflächenzahl

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

allgemeines Wohngebiet, zugelassen sind wahlweise:
ein- oder zweigeschossige Bauweise

I+D — Erdgeschoss und Dachgeschoss
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung 20° - 52°
Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf maximal 4,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.

II — Erdgeschoss und Obergeschoss
Pult-, Sattel-, Zelt- oder Walmdach
Dachneigung 7° - 35°
Die Höhe der traufseitigen Außenwand darf maximal 6,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.

2 WE/4 WE — maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus

3.1 Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut, betragen.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
private Grundstückszufahrt

FZ — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Feuerwehrzufahrt

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

5.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,25 m beträgt.

5.2 Die zulässige Sockelhöhe beträgt 0,50 m. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe gilt die OK Straße in der Hausmitte. Für die Grundstücke, die an der Jahnstraße anliegen, gilt die Oberkante der Jahnstraße als Bezugspunkt.

5.3 Die Gebäude sind hart einzudecken.

5.4 Nördlich der Nutzungsabgrenzung sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig, südlich der Nutzungsabgrenzung sind maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

5.5 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude

6.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.

6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

6.3 Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen. Für Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

7. Einfriedungen

7.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeisene bzw. Metallzäune ausgeführt werden oder als lebende Einfriedung aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockel dürfen max. 0,30 m hoch sein.
Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

7.2 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7.3 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

7.4 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

8. Abstandsflächen

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

9. Hauptversorgungsleitungen

9.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch,
hier: Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG,
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 634/4 — Grundstücks- und Flurnummern
4. G — unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/ Garagenstandorte
5. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächen-zahl	Geschossflächen-zahl
Bauweise	Dachform
zulässige Anzahl WE	Zahl der Vollgeschosse

6. Unverschmutztes Oberflächenwasser

6.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

6.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

6.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

6.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

7. Verschmutztes Oberflächenwasser

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

8. Dränagen

8.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschnittene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

9. Wasserversorgung

9.1 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.

10. Böschungen und dergleichen

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.
Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

11. Brandschutz

11.1 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.

12. Denkmalschutz

12.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

13. Trinkwasserversorgung

13.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

14. Straßenverkehrsflächen geplant

C) Festsetzungen für die Grünordnung

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

1.1 Öffentliche 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 oder Vermeidungsmaßnahmen)

1.2 A1 — Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "TV-Platz" festgesetzt sind:

Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem Bebauungsplan "TV-Platz", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:

Die Ausgleichsfläche liegt nordöstlich von Gerolzhofen.

A1: "Salbei-Glatthafer-Wiese mit Hecken und Wildobstbäumen"

Ziele:
- Herstellen einer Salbei-Glatthafer-Wiese mit Hecken und Wildobstbäumen
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Wildobstbäume

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro r
- Pflanzung einer 2-3 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung hochstämmiger, lokaltypischer Wildobstbäume, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni
- Erhaltung von 2-3 Brachstreifen, Breite 2-3m, Länge ca. 40 m, über den Winter
- Anordnung von 2-3 Lesesteinhaufen mit Sandplatz und Totholzteilen

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

1.4 Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Stadt Gerolzhofen mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

2. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen

2.1 Großkroniger Laubbaum I./II. Ordnung
Mindestgröße:
Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm, ungefährer Standort:

Bäume I. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Wildobstbaum
Mindestgröße:
Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm, ungefährer Standort:

Vogelkirsche, Holzbirne, Wildbirne, Elsbeere, Speierling

Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm:

Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Pros, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

2-3 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Sträuchern (vStr.), 2 x verpflanzt (2xv), 70-90 cm

Grünfläche

Ps	Ps	Li	Ro	Ro	Cs	Vl	Vl	Eu	Eu	
Ps	Ps	Li	Li	Ro	Cs	Vl	Lx	Lx	Ps	1.00
Ps	Ps	Cr	Cr	Ca	Cs	Rh	Rh	Sn	Ps	

1.50

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselnuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Eu	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Vl	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

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

2.3 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäume ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 qm Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.

3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

3.1 Kleinkroniger Laubbaum II. Ordnung,
Mindestgröße:
Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm ohne Standortbindung:

Auswahl:
Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere
Apfel: Rote Sternrenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterrambur, Reglindis, Pinova, Pilot, Pros, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Gute Graue

Erhaltung bestehender Hecke/bestehender Bäume, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB

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

4. Vollzugsfristen

4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 extern ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

4.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

D) Hinweise durch Text

1. Meldung ins Ökoflächenkataster:

"Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökokonto abgebuchten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden."

2. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

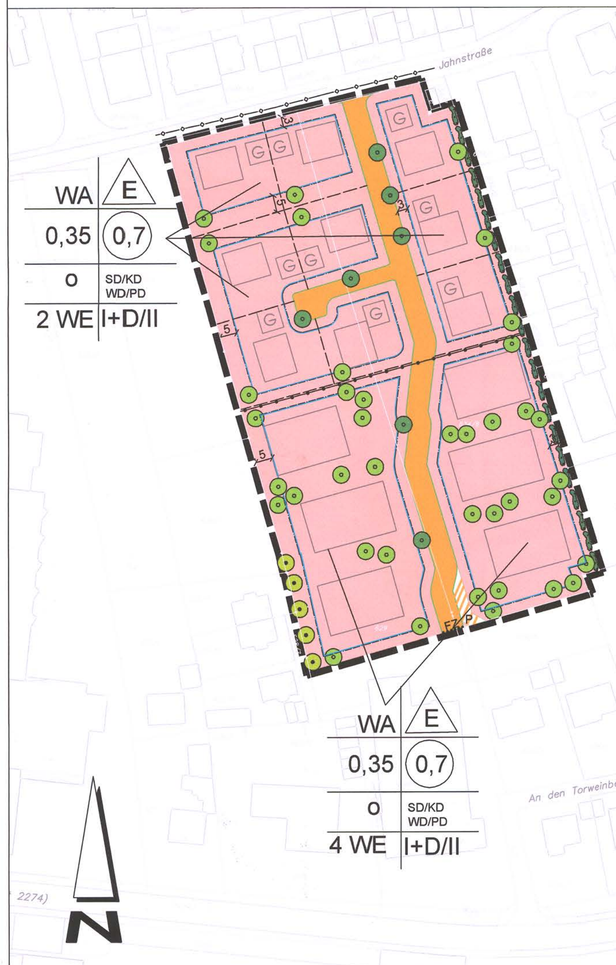
3. Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Gerolzhofen, 18.05.2015
geändert und ergänzt, 27.07.2015
ergänzt, 18.08.2015
geändert und ergänzt, 11.01.2016
14.03.2016

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-St. 15a (FH)
97447 Gerolzhofen
Frank Braun

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Horst M. Braun

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 15.03.2016
STADT GEROLZHOFEN
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister



Stadt Gerolzhofen
GEROLZHOFEN
Landkreis Schweinfurt

Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein Allgemeines Wohngebiet "TV-Platz"

M = 1: 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 03.11.2014 und 18.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "TV-Platz" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 18.05.2015 hat in der Zeit vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, in der Fassung vom , hat in der Zeit vom 08.06.2015 bis 08.07.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung, in der Fassung vom 18.08.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 16.10.2015 bis 16.11.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung, in der Fassung vom 18.08.2015, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 16.10.2015 bis 16.11.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung, in der Fassung vom 11.01.2016, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 16.01.2016 bis 26.02.16 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung, in der Fassung vom 11.01.2016, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 16.01.2016 bis 26.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 14.03.2016 den Bebauungsplan der Innenentwicklung "TV-Platz", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 14.03.2016 als Satzung beschlossen.
Gerolzhofen, den 15.03.2016 Siegel
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister
9. Ausgefertigt
Gerolzhofen, den 15.03.2016 Siegel
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde am 13.08.2016, 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gerolzhofen, den 24.08.2016 Siegel
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister