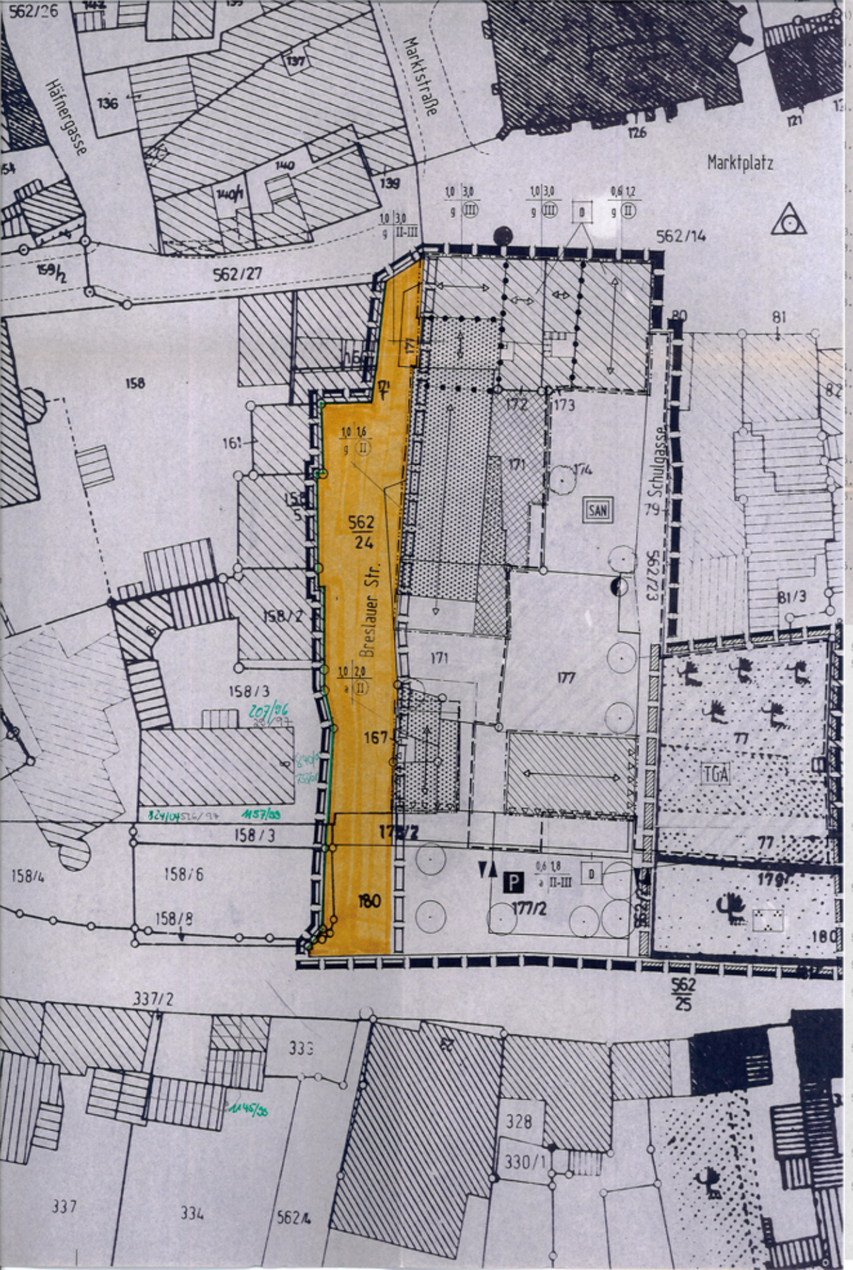

Festsetzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das künftige Sanierungsgebiet "Breslauer Straße Ost"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3.Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der Breslauer Straße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte"

SAN — Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. den §§ 142 ff.BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist festgesetzt als Mischgebiet MIb gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Gem. § 1 Abs.5 BauNVO werden die nach § 6 Abs.2 Ziffer 6 und 7 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgenommen.

Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff. BauNVO.

Zulässig sind jeweils die in Plan für die einzelnen Bereiche eingetragenen Höchstwerte.

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise

Baugrenze

Baulinie, wobei entlang der Breslauer Straße aus gestalterischen Gründen Vor- und Rücksprünge zugelassen sind.

Auf dem Fl.St.Nr.174 sind außerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen Gartenlauben oder Wintergärten mit bis zu 30 m² überbauter Fläche, ebenso Garagen, Nebengebäude oder überdeckte Stellplätze mit bis zu 50 m² Nutzfläche möglich.

Bauweise:

Nutzungsschabl. Beispiel: 0,6 | 1,2 / g | II

	Grundflächenzahl (GRZ) max. s.auch Pkt.4	Geschoßflächenzahl (GFZ) max. s. auch Pkt.4
Bauweise s. auch Pkt. 5.4.2 bis 5.4.6	Zahl der Vollgeschoße nach Einschrieb im Plan, mit Sattel-, oder Walmdach, Dachform und Neigung nach dem Bestand (siehe auch Pkt.9.1). Dabei kann das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein, das nicht auf die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße angerechnet wird.	

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 ersetzen oder zu erhalten. Durchgänge oder Durchfahrten, die überbaut sind, sind möglich.

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 ersehen.

g — Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs.3 BauNVO.

a — Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO.

Grundstücksgrenze, entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist auf den Grundstücken, für die die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO gilt.

II/III — Zahl der Vollgeschoße zwingend, wobei das Dachgeschoß ein für die Anzahl der Vollgeschoße nicht anrechenbares zusätzliches Vollgeschoß sein kann.

II-III — Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß, wobei das Dachgeschoß ein für die Anzahl der Vollgeschoße nicht anrechenbares zusätzliches Vollgeschoß sein kann.

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

Wenn sich durch die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Unterschreitungen der gesetzlich geforderten Abstandsflächen ergeben, ist dies zulässig.

5.4.11 Wenn durch Grenzbebauung auf dem Fl.St.Nr. 171 brandschutztechnische Maßnahmen an Nachbargebäuden notwendig werden, sind die Kosten hierfür durch den Eigentümer des Fl.St.Nr. 171 zu übernehmen.

5.4.12 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Haupt- oder Nebengebäude bzw. Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 150 m² festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

7.1 Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen. Diese entfällt gem. Ziffer 6.2 der PlanzVO, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

7.2 Öffentliche Erschließungsfläche

7.3 P — Öffentlicher Parkplatz

8. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) mit nachstehenden Zweckbestimmungen.

8.1 TGA — Tiefgarage
Die umgrenzte Fläche stellt die größtmögliche, jedoch unverbindliche Ausdehnung der Tiefgarage dar.

8.2 Geplante Zu- bzw. Abfahrt zur Tiefgarage

8.3 Zu- und Abgänge für die Tiefgarage können an jeder beliebigen Stelle entlang der Grabenstraße, der Schulgasse, der Breslauer-straße und des Marktplatzes erfolgen.

8.4 Garagen und Nebengebäude

8.5 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. Dächer

9.1 Zwingende Hauptfirstrichtung

9.2 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).

9.3 Erdgeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach (Magerrasen) und begrünten Dachkanten (Rankgewächse), die als Grenzbebauung möglich ist.

9.4 Dachöffnungen, Dachfenster (Dachbelichtungen)

9.4.1 Dachöffnungen, Dachfenster sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Dacheinschnitte zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zugelassen.

9.4.2 Hauptgebäude
Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig und dürfen insgesamt nur 1/3 der Firstlänge einnehmen.

9.4.3 Nebengebäude
Die Dachflächen sind weitgehend ungegliedert zu belassen.

9.5 Dachdeckung
Die Gebäude sind mit Ziegeln in naturroter Farbe einzudecken; ausgenommen sind Gartenlauben, überdachte Stellplätze und die gem. Ziffer 9.3 besonders gekennzeichnete östliche Bebauung auf dem Fl.St.Nr. 171.

9.6 Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.

9.7 Giebel sind mit geringen Dachüberständen auszubilden.

9.8 Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf den 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 Einfriedungen und Tore

10.1 Wenn Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken umfriedet werden, sind Mauern, Zäune und Tore auf die Grundstücksgrenze zu setzen.

10.2 Mauern sind als Sichtmauerwerk aus Naturstein oder verputzt auszuführen, die Zäune als senkrechte Metallstäbe oder Holzstaketen.

11. Wandflächen, Schaufenster

11.1 Alle Gebäude sind als Lochfassade auszubilden oder bei Naturstein als Sichtmauerwerk herzustellen. Das Sichtfachwerk historischer Bauten ist freizulegen, konstruktives Fachwerk ist verputzt zu belassen. Rauhputze sind nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

11.2 Verkleidungen sind nur im Sockelbereich und aus Naturstein zugelassen.

11.3 Die Farbfestlegungen für Gebäude-, Garagen und Nebengebäudefassaden ist mit dem Kreisbauamt abzustimmen.

11.4 Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Fenster als stehende Rechtecke auszubilden.

11.5 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen in Größe und Form den Charakter einer Lochfassade und der Gliederung des Baukörpers angepaßt sein.

11.6 Schaufenster, Türen und Tore sind als Einzelöffnungen auszubilden.

12. Werbeanlagen

12.1 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 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 Ausnahmsweise können künstlerisch gestaltete Ausleger zugelassen werden.

13. Gebäudeeinstellungen

13.1 Bei Hauptgebäuden ist die sichtbare Sockelhöhe an die der Nachbarbebauung anzupassen.

14. Grünordnung

14.1 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) nachstehender Zweckbestimmung

14.1.1 Parkanlage

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

14.2.1 zu pflanzende, standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit etwaigem Standort auf privatem Grundstücken. Sind diese bereits Bestand, so sind sie nach Möglichkeit zu erhalten.

14.2.2 zu pflanzende standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit etwaigem Standort auf öffentlichen Flächen. Sind diese bereits Bestand, so sind sie nach Möglichkeit zu erhalten.

14.2.3 Auf den privaten Grundstücken sind die unbebauten Grundstücksflächen als begrünte Gartenhöfe anzulegen.

14.2.4 Bei Pflanzungen sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden.

Öffentliches Grün: Bäume 1.Ordnung, Pflanzqualität Hst. 3xv, STU 14/16, Winterlinde, Spitzahorn, Mehlbeere.

Privates Grün: Bäume 2.Ordnung, Pflanzqualität Hst.2-3 x v, STU 10/12, Eberesche, Feldahorn, Blumenesche, Birke, Mehlbeere oder Obstbäume.

15. Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung ohne Flächenangabe

15.1 Elektrizität

15.2 Die bestehende Umformerstation auf dem Fl.St.Nr.177 kann, soweit möglich, in die Tiefgarage integriert werden.

16. Einzelanlagen,die dem Denkmalschutz unterliegen

17. Zu beseitigende Gebäude und sonstige Anlagen

Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 177 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Geplante Gebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 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. Wenn Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 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, wasserlässende 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.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen, wenn das Oberflächenwasser mit öllösigen Stoffen in Berührung kommt,kann (Waschplatz,etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

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

7. Laut Art. 8 DSchG besteht eine Meldepflicht für archäologische Funde. Ausschachtungen und Funde müssen unverzüglich u.U. ohne schriftliche Anzeige zur Abklärung für Orts- und Befundeinsicht des Bauen-, Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, 05.02.1990
Geändert und ergänzt: 10.05.1991
Geändert und ergänzt: 30.08.1991

Für den Entwurf:
Architektur- und Ingenieurbüro
Evelyn Weigand
Julius-Echter-Str.16
8723 Gerolzhofen
Bearbeitet:

Für die Stadt
Gerolzhofen, den 19. Nov. 1991
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer
1.Bürgermeister

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"

02. April 1992

M = 1 : 500

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom [illegible] bis [illegible] öffentlich ausgelegt.
Gerolzhofen, den 19. Nov. 1991
1.Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen gem. § 10 BauGB am [illegible] als Satzung beschlossen.
Gerolzhofen, den 19. Nov. 1991
1.Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 06.01.1992
LANDRATSAMT
i.A. [illegible] Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am [illegible] 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 niedergelegen haben. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen am [illegible] in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Gerolzhofen, den 14. Feb. 1992
1. Bürgermeister