



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Planungsgebiet wird teilweise festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise**

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

 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Nutzungsabgrenzung
 - 3.3 **Bauweise**
 - 3.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
 - 3.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 3.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß, und ausgebauten Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 40 - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
 - 3.3.4 Ein- oder zweigeschossige Bebauung, zulässig Erd- und Dachgeschoß oder Erd-, Ober- und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Sattel- und Krüppelwalmdach bei eingeschossiger Bebauung, Satteldach bei zweigeschossiger Bebauung, Dachneigung 40 - 47°, GRZ = 0,4; GFZ = 1,2;
 - 3.3.5 Zwingend zweigeschossige Bebauung, zulässig Erd-, Ober- und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann. Satteldach, Dachneigung 40 - 47°, GRZ = 0,4; GFZ = 1,2;
 - 3.3.6 Für die Errichtung einer Kirche gilt keine Begrenzung der Höhe.
 - 3.3.7 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
 - 3.3.8 Zugelassen sind stehende oder Schlepplagen.
 - Solaranlagen**

Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
 - Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 15.1 **Schutz vor Grundwasser**

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Kammern auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 15.2 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene 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.
 - 15.3 **Verschmutztes Oberflächenwasser**

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 15.4 **Dränagen**

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränanlagen zu unterrichten.
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - 16.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen
 - 16.2 Im Schutzstreifenbereich der Versorgungsleitung der FKW Offenheim dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden.
 - 16.3 Bei einer Verlegung der Leitungstrassen, sind diese entlang von Verkehrsflächen, eventuell auch außerhalb des Planungsgebietes zu führen.

- Stellplätze und Garagen**
 - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
 - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
 - 4.2.1 Sattel- und Krüppelwalmdächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 40-52° betragen.
 - 4.2.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
 - 4.2.3 Je Wohneinheit im Erdgeschoß oder im 1.Obergeschoß sind mind. 2 Stellplätze (gegebenfalls in Form von Garagen) zu schaffen. Für jede selbständige Wohneinheit im Dachgeschoß wird mind. 1 Stellplatz (gegebenfalls in Form einer Garage) gefordert.
 - 4.2.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Mindestgröße der Grundstücke**
 - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird festgesetzt:
 - Für Einzelhäuser: 450 qm;
 - Für Doppelhäuser: 250 qm;
- Gemeinbedarf**
 - 6.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit nachstehend vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen
 - 6.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 6.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
 - 7.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
 - 7.2 Kinderspielplatz mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
 - 7.3 Naturnahe Wiese mit Bepflanzung
- Anbaufreie Schutzzonen ab Fahrbahnrand mit Vermaßung.**
- Gem. Art.23 Abs.1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen, in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2272, bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 45, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.**
- Hinweise**
 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. Grundstücks- und Flurnummern
 4. Vorhandene Wohngebäude
 5. Vorhandene Nebengebäude
 6. Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertüchern. 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.
 7. **Vorgeschlagener Fahrtrahnenquerschnitt M = 1 : 200**

Fahrbahn
Schulter
Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen, Ausweichtellen)

- Grünordnungs Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB)**
 - 8.1 Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 vor Beschädigung zu schützen. Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.
 - 8.2 Auf jedem Grundstück ist je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
 - 8.3 **Pflanzenauswahl**

Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Malvenbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten 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, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder

Pflanzgröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm: 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm;
Heister: 2 x verschult, 150-200 cm hoch;
Sträucher: 2 x verschult, 80-125 cm hoch;
 - 8.4 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, (z.B. mit Thuja) oder anderen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - 9.1 Öffentliche Straßenflächen
 - 9.2 Öffentliche Erschließungsflächen gem. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr.2 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes mit Bepflanzung. Entlang dieser Erschließungsflächen ist ein Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf dem abwechselnd Parkplätze, Ausweichtellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen.
 - 9.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigen Standort. Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rotkastanie, 3 x verschult, Stammumfang 16/18 cm.
 - 9.4 Öffentliche Wege
- Schallschutz**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes zwischen der Staatsstraße St 2272 im Osten und der Kreisstraße SW 45 im Westen sowie der Nähe der Bundesstraße B 206 und der Sportanlagen des FC Gerolzhofen wurden die Auswirkungen von Schallimmissionen durch ein Gutachten untersucht. Innerhalb des Planungsgebietes kann auf schallabschirmende Maßnahmen verzichtet werden, da Überschreitungen der Immissionswerte nur minimal und nur im Bereich der südöstlichen Ecke des Baugebietes sowie im Nahbereich der St 2272 und SW 45 (ca.25 m Abstand) zu erwarten sind.

 9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:
 - 9.1 Zur Eindeckung sollten bevorzugt Biberschwanzziegel verwendet werden.
 - 9.2 Formate von Fenstern einer Fassade, Dachgauben eingeschlossen, sollen überwiegend gleich und stehend rechteckig sein. Unterschiedlich große Fenster sollen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite einnehmen.
 - 9.3 Klapp- und Schiebeläden sind Rollläden vorzuziehen.
 - 9.4 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, Betonsteine oder Platten, ausgenommen Betonverbundsteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen.
 - 9.5 Gasheizungen sollten anderen vorgezogen werden.
 - 9.6 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
 - 9.7 Es sollten nur einheimische Hölzer verwendet werden.

Gerolzhofen, 05.04.1991 Für die Stadt:
Geändert und ergänzt: 26.07.1991
Geändert und ergänzt: 30.08.1991
Geändert und ergänzt: 15.11.1991
Gerolzhofen, 26. Nov. 1991

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weilmann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Kramme
Bräuer, 1. Bürgermeister

- Strassen- und Wegbegrenzungslinie**
- Schallschutz**

Schallschutzelemente, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
- Einfriedungen**
 - 10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus Holzlaten max. 1,00 m hoch ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
 - 10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farböne zu wählen.
 - 10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtbaren heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
 - 10.4 Die Grundstücke, auch der Kinderspielplatz, sind entlang der Kreisstraße SW 45 und außerhalb der OÜ-Grenzen entlang der St 2272 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind. Zugang und Zufahrt sind über die rückwärtige Erschließung zu nehmen.
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
 - 11.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farböne zu wählen.
 - 11.3 Dachgauben dürfen nicht breiter als max. 1,60 m sein und müssen zum Ortsgang ebenfalls einen Abstand von mind. 1,60 m einhalten.
 - 11.4 Rolllädenkästen dürfen nicht sichtbar sein.
- Gebäudeeinstellungen**

Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, daß die O.K. der Kellerdecke der Gebäude die O.K. der Straße nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 13.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
 - 13.2 Elektrizität (Umformerstation)
 - 13.3 Wasser

STADT GEROLZHOFEN STADTTEIL GEROLZHOFEN LKR. SCHWEINFURT

**Bebauungsplan für das Baugebiet
"Zwischen Wiebelsberger Straße und Schallfelder Straße"**

M = 1 : 1000 02. April 1992

**Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom *OP. 10.* bis *OP. 119* öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 26. Nov. 1991
Kraus
Bräuer, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am *11.11.92* als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 26. Nov. 1991
Kraus
Bräuer, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 WoBauEr16 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 21.02.1992-Nr. 5.3-610/2/4-8/1 genehmigt worden.

Schweinfurt, 21.02.1992
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
I. *Kraus*
H. Jänke, Oberregierungsrat

Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt ist am 25.03.1992 vorläufig bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt der Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 25.03.1992 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 16. März 1992
Kraus
Bräuer, 1. Bürgermeister

