



- Bauliche Ordnung**
- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung
1. Geltungsbereich
1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 2. Art der baulichen Nutzung
2.1. Das Baugebiet ist festgesetzt als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
2.2. Nach § 1 Abs. 3 i.V. mit § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von zwei Wohnheiten für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je gewerblichen Grundstück zugelassen, wenn diese in die Betriebsabläufe integriert sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.
 - 2.3. Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird weiter festgesetzt, daß die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel im Sortiment führen, nicht zugelassen ist.
 3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
3.1. Zulässig sind:
GRZ 0,8;
BMZ 10,0;
3.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise
4.1. Baugrenze
4.2. Bauweise
4.2.1. Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 5. Stellplätze und Garagen
5.1. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
5.2. Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Einfahren und Ausfahren von Fahrzeugen zu schaffen.
5.3. Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen dürfen gem. Art. 23 (1) BayStrWG längs der Staatsstraße Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art (hierzu gehören auch Platzbefestigungen, wenn sie dem Abstellen von Fahrzeugen oder der Lagerung dienen) ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 6. Mindestgröße der Baugrundstücke
6.1. Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m² festgesetzt.
 7. Verkehrsflächen
7.1. Öffentliche Verkehrsflächen
7.2. Fahrbahngerschnitte: M = 1 : 200
A-Straße
GEHWEG MIT BAUMSTREIFEN FAHRBAHN GEHWEG
B-Straße
GEHWEG MIT BAUMSTREIFEN FAHRBAHN GEHWEG
C- und D-Straße
SCHRAUBEN-BAHN FAHRBAHN GEHWEG
7.3. Öffentlicher Rad- und Fußweg
7.4. Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
7.5. Straßen- bzw. Wegbegrenzungslinie
7.6. Die gemäß Art. 26 BayStrWG eingetragenen Sichtflächen an den Straßenkreuzungen bzw. -einfriedungen sind von jeglicher Bebauung, Lagerung, Aufschüttung und sichtbehindernder Bepflanzung, die mehr als 0,80 m über die Verfüllungshöhe der Straßenoberkante hinausragt, frei zu machen und dauernd frei zu halten. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
 - 7.7. Bei der Verwirklichung der Bebauung ist für die zwischen der Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen und dem Spitalseegegraben gelegenen Grundstücke je nach Erfordernis des jeweiligen Betriebes je eine öffentliche Graben- oder Entwässerung zu schaffen.
Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straße vorgesehenen Grünflächen anzuweisen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt zu gestalten, wobei der vorgesehene Grünstreifen mit Bäumen durch die Stadt auf einer Strecke von 6,50 m Länge befestigt wird (siehe auch Pkt. 6 Hinweise).

- Bauliche Ordnung**
- Die an der Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen angrenzenden Grundstücke können je nach Erfordernis eines Gleisanschlusses an die Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen erhalten, der jeweils nach dem Bedarf zu planen ist.
8. Einfriedungen
8.1. Die Höhe von Einfriedungen mit Ausnahme technisch erforderlicher Böschungsbüschungen darf 2,00 m ab Oberkante Gelände nicht übersteigen. Bauwerkskörper sollen versenkt werden, dürfen falls sie notwendig werden, jedoch 0,50 m nicht übersteigen.
8.2. Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (St 2272) mit tor- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbare Zugänge und Zufahrten zu dieser Strecke möglich sind.
 9. Zulässige Materialien für die Gebäude
9.1. Die Dacheindeckungen sind rot, rotbraun oder anthrazitfarben zu halten.
 10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit nachstehender Zweckbestimmung
10.1. Elektrizität
10.2. Wasser
10.3. Abwasser
11. Solaranlagen
11.1. Auf den Dächern im Geltungsbereich des Baugebietes sind Solaranlagen zulässig.
12. Anbaufreie Schutzzone
13. Bachlauf
14. Oberirdische Versorgungsleitungen
15. Unterirdische Versorgungsleitungen
 - 8) Hinweise für die bauliche Ordnung
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Vorgeschlagene Grabenverläufe bzw. Grundstückszufahrten
7. Nach Art. 3 Denkmalschutzgesetz besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. 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.
8. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
8.1. Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürffrühen festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdichte Wanne auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
8.2. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken. Inwieweit die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen möglich ist, ist im Einzelfall zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu entscheiden. Unversichertes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei befestigten Flächen darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
8.3. Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Maschinen, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
8.4. Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Das Ableiten von Niederschlagswasser in bestehende Dränagen ist zu vermeiden.
Bestehende Dränstränge können, falls erforderlich, dem Spitalseegegraben zugeführt werden.

- Integrierte Grünordnung**
- Die Festsetzungen zur integrierten Grünordnung richten sich nach der "Begründung zur Grünordnung", aufgestellt durch Herrn Heinrich Dietz, Erfassungsbereich, freier Landschaftsarchitekt BDLA, vom 24. September 1984 i.d.F. vom 05.12.1989. Die "Begründung zur Grünordnung" mit dem Pflanzenschema ist insoweit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- C) Zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung
1. Öffentliche Grünflächen
1.1. Pflanzgebot für Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen (Alleen). Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung.
Die Bepflanzung im Sichtbereich darf nicht gruppiert werden. Es muß eine aufgestockte Bepflanzung, nicht alleinig und nicht stichdominierend erfolgen. Der genaue Standort der Großbäume ist im Baugebietungsverfahren im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt festzusetzen.
Pflanzgebot für Großbäume im privaten Baugebiet, Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung, Angabe schematisch.
Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, auf öffentlichen und privaten Flächen.
Obstbäume
Tilia (Linde)
Salix (Weide)
Fraxinus (Esche)
Pflanzgebot für Hecken und Gehölzgruppen auf privaten und öffentlichen Flächen.
Pflanzgebot für gestufte Hecken- und Gehölzgruppen (Sträucher und Bäume) in Anlehnung an die Pflanzenschemata.
Pflanzgebot für landschaftliche Hecken mit Gehölzen, die in nachträglichen Turnus auf Stock zu setzen sind (unter KV-Leitungen oder als Uferbewuchs).
 2. Pflanzgebot für private Flächen
Pflanzgebot für Großbäume im privaten Freiheitsstreifen, Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung.
Die Bepflanzung im Sichtbereich darf nicht gruppiert werden. Es muß eine aufgestockte Bepflanzung, nicht alleinig und nicht stichdominierend erfolgen. Der genaue Standort der Großbäume ist im Baugebietungsverfahren im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt festzusetzen.
Pflanzgebot für Großbäume im privaten Baugebiet, Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung, Angabe schematisch.
 3. Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, auf öffentlichen und privaten Flächen.
Obstbäume
Tilia (Linde)
Salix (Weide)
Fraxinus (Esche)
Pflanzgebot für Hecken und Gehölzgruppen auf privaten und öffentlichen Flächen.
Pflanzgebot für gestufte Hecken- und Gehölzgruppen (Sträucher und Bäume) in Anlehnung an die Pflanzenschemata.
Pflanzgebot für landschaftliche Hecken mit Gehölzen, die in nachträglichen Turnus auf Stock zu setzen sind (unter KV-Leitungen oder als Uferbewuchs).
 4. Hinweise zur Grünordnung
Vorhandene Bäume, die ersetzt werden können
Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 5. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
1. Bodenarbeiten, Bodenformung und Einfriedungen.
1.1. Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist insgesamt zu sichern (DIN 18 915 (3)).
1.2. Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 angelegt werden.
Geländeformen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind soweit als möglich durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen zu vermeiden.
1.3. Geländesprünge über 1 m Höhe sind bei der Bauangeabe zeichnerisch exakt darzustellen.
1.4. Parkplätze sind aus offenporigem Material (wassergebundene Decke o.ä.) zu erstellen. Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sind unbebaute Flächen wasserdurchlässig zu halten. (Wiese, Pflanzung, Kies).
1.5. Zäune und Einfriedungen.
Vom Einfriedung von Grundstücken ist nur mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Alle Einfriedungen zur freien Landschaft sind soweit als möglich zu übergrenzen.
Hier sind Zäune innerhalb der Anpflanzung zu führen.
 2. Pflanzgebot
2.1. Die Pflanzenauswahl der festgesetzten Pflanzgebote hat aus der weitgehend standortgerechten Artenzusammensetzung des typischen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen.
Mögliche Arten sind in der Begründung aufgelistet. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze, Pyramidenpappeln und Robinien ist unzulässig.
2.2. Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Angegebene Pflanzengrößenangaben für Bäume und Breitenangaben für Hecken sind Mindestforderungen.
2.2.1. Großbaumpflanzungen (siehe Pkt. 2.3.1 mit Pkt. 2.3.3).
Mindestgröße für Großbaumpflanzungen:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.
2.2.2. Mindesttrichsätze für geschlossene Heckenpflanzungen:
(siehe Pkt. 2.3.4 bis Pkt. 2.3.7).
Für die je nach Standort unterschiedlich vorgegebenen Pflanzenschemata sind für flächige Pflanzungen leichte Sträucher und Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 40 - 70 cm, zu verwenden.
Für die Einzelheister gilt eine Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, 150-200 cm.

- Integrierte Grünordnung**
- Die Festsetzungen zur integrierten Grünordnung richten sich nach der "Begründung zur Grünordnung", aufgestellt durch Herrn Heinrich Dietz, Erfassungsbereich, freier Landschaftsarchitekt BDLA, vom 24. September 1984 i.d.F. vom 05.12.1989. Die "Begründung zur Grünordnung" mit dem Pflanzenschema ist insoweit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- C) Zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung
1. Öffentliche Grünflächen
1.1. Pflanzgebot für Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen (Alleen). Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung.
Die Bepflanzung im Sichtbereich darf nicht gruppiert werden. Es muß eine aufgestockte Bepflanzung, nicht alleinig und nicht stichdominierend erfolgen. Der genaue Standort der Großbäume ist im Baugebietungsverfahren im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt festzusetzen.
Pflanzgebot für Großbäume im privaten Baugebiet, Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung, Angabe schematisch.
Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, auf öffentlichen und privaten Flächen.
Obstbäume
Tilia (Linde)
Salix (Weide)
Fraxinus (Esche)
Pflanzgebot für Hecken und Gehölzgruppen auf privaten und öffentlichen Flächen.
Pflanzgebot für gestufte Hecken- und Gehölzgruppen (Sträucher und Bäume) in Anlehnung an die Pflanzenschemata.
Pflanzgebot für landschaftliche Hecken mit Gehölzen, die in nachträglichen Turnus auf Stock zu setzen sind (unter KV-Leitungen oder als Uferbewuchs).
 2. Pflanzgebot für private Flächen
Pflanzgebot für Großbäume im privaten Freiheitsstreifen, Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung.
Die Bepflanzung im Sichtbereich darf nicht gruppiert werden. Es muß eine aufgestockte Bepflanzung, nicht alleinig und nicht stichdominierend erfolgen. Der genaue Standort der Großbäume ist im Baugebietungsverfahren im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt festzusetzen.
Pflanzgebot für Großbäume im privaten Baugebiet, Bindung nach Art. 5 (hierzu unter § 1 Pkt. 2.1) und Stückzahl jedoch ohne exakte Standortbindung, Angabe schematisch.
 3. Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind, auf öffentlichen und privaten Flächen.
Obstbäume
Tilia (Linde)
Salix (Weide)
Fraxinus (Esche)
Pflanzgebot für Hecken und Gehölzgruppen auf privaten und öffentlichen Flächen.
Pflanzgebot für gestufte Hecken- und Gehölzgruppen (Sträucher und Bäume) in Anlehnung an die Pflanzenschemata.
Pflanzgebot für landschaftliche Hecken mit Gehölzen, die in nachträglichen Turnus auf Stock zu setzen sind (unter KV-Leitungen oder als Uferbewuchs).
 4. Hinweise zur Grünordnung
Vorhandene Bäume, die ersetzt werden können
Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 5. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
1. Bodenarbeiten, Bodenformung und Einfriedungen.
1.1. Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist insgesamt zu sichern (DIN 18 915 (3)).
1.2. Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 angelegt werden.
Geländeformen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind soweit als möglich durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen zu vermeiden.
1.3. Geländesprünge über 1 m Höhe sind bei der Bauangeabe zeichnerisch exakt darzustellen.
1.4. Parkplätze sind aus offenporigem Material (wassergebundene Decke o.ä.) zu erstellen. Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sind unbebaute Flächen wasserdurchlässig zu halten. (Wiese, Pflanzung, Kies).
1.5. Zäune und Einfriedungen.
Vom Einfriedung von Grundstücken ist nur mit Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
Alle Einfriedungen zur freien Landschaft sind soweit als möglich zu übergrenzen.
Hier sind Zäune innerhalb der Anpflanzung zu führen.
 2. Pflanzgebot
2.1. Die Pflanzenauswahl der festgesetzten Pflanzgebote hat aus der weitgehend standortgerechten Artenzusammensetzung des typischen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen.
Mögliche Arten sind in der Begründung aufgelistet. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze, Pyramidenpappeln und Robinien ist unzulässig.
2.2. Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Angegebene Pflanzengrößenangaben für Bäume und Breitenangaben für Hecken sind Mindestforderungen.
2.2.1. Großbaumpflanzungen (siehe Pkt. 2.3.1 mit Pkt. 2.3.3).
Mindestgröße für Großbaumpflanzungen:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.
2.2.2. Mindesttrichsätze für geschlossene Heckenpflanzungen:
(siehe Pkt. 2.3.4 bis Pkt. 2.3.7).
Für die je nach Standort unterschiedlich vorgegebenen Pflanzenschemata sind für flächige Pflanzungen leichte Sträucher und Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 40 - 70 cm, zu verwenden.
Für die Einzelheister gilt eine Mindestpflanzgröße 2 x verpflanzt, 150-200 cm.

STADT GEROLZHOFFEN
STADTTEIL GEROLZHOFFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugebiet
"An der Altheimer Straße"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO vom 04.01.1991 öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 19. Feb. 1991
Bräuer, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauNVO am 18.02.1991 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 19. Feb. 1991
Bräuer, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigungsverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht geltend.

Schweinfurt, den 17.05.1991
Landratsamt Schweinfurt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.06.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 07. Juni 1991 in Kraft getreten.
(§ 12 Satz 4 BauNVO).

Gerolzhofen, den 18.06.1991
Wächter, 2. Bürgermeister