



13. Die Abgrenzung der Sichtflächen (Sichtbäume), deren Bereich von Baumarten, Spielbaum, von unzureichenden Einfriedungen, nichtbindenden gruppenartigen Bepflanzungen (Büsche), von vorhandenem Boden, von Ablagerungen u. Ausstattungen, die in mehr als 0,80 m Höhe über der Verkleidungsebene der Straßeneinfriedung vorstehen, ist durch die Abgrenzung der Sichtflächen u. der Verkleidungsebene der Straßeneinfriedung zu verdeutlichen. Für die Abgrenzung der Sichtflächen u. der Verkleidungsebene der Straßeneinfriedung ist ein Linienabgleich vorzusehen. Bei der Verkleidung der Bebauung ist für Grundstücke, die nur über die entlang der Straße vorgesehene Grünstreifen mit Bäumen anzuordnen sind, für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt zu gestalten, wobei der vorgesehene Grünstreifen mit Bäumen durch die Straße auf eine Strecke von 6,50 m Länge befestigt wird.
10. Einfriedungen  
10.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technischen erforderlichen Böschungsmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gelände nicht übersteigen. Mauersockel sollten versenkt werden, dürfen falls notwendig jedoch 0,50 m Höhe nicht übersteigen. Als Baustoff für Mauersockel ist heimischer Naturstein zu verwenden. Große leuchtende Farbstriche sind unteragt. Mauerstrahle entlang der öffentlichen Straßenseiten sind nur als Ausnahme übergehend zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterplanung für begrenzte Zeit dienen. Die Grundstücke sind außerhalb der öffentlichen entlang der klassifizierten Straßen (B286/St 2275) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.
11. Zulässige Materialien für die Gebäude  
11.1 Freistehende Wohngebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind hierfür alle Arten von Dachziegeln, Schiefer und als Ausnahme die Berlin- Welle in Asphalt. Für alle anderen Gebäude sind auch Wellenblechplatten, Blech und ähnliche Deckungen zugelassen. Die zulässigen Eindeckungen sind rotbraun oder anthrazitfarben zu halten. Die Gebäude sind in gedeckten Putz-Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Große Farbstriche sind unteragt.
12. Werbe- und Beleuchtungsanlagen  
12.1 Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die von Verkehrsteilnehmer auf der B 286 und der St. 2275 eingelesen werden und zur Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen können.  
12.2 Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtung u.dgl.) müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der B 286 nicht geblendet wird.

13. Gebäudeeinseitigkeiten  
13.1 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 1,30 m nicht übersteigen. In hügeligen Geländebereichen darf der hangobereitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
14. Solaranlagen  
14.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
15. Flächen für Aufsichtungen
16. Flächen für Versorgungsanlagen
- B. Hinweise
1. Bestehende u. verankerte Grundstücksgrenzen  
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
3. Grundstücks- und Flurnummern  
4. Vorhandene Wohngebäude  
5. Vorhandene Nebengebäude  
6. Umformstation (best.)  
7. Anbaufreie Schutzzone  
8. Geplante Straßenbegrenzungslinie  
9. Gemarkungsgrenze  
10. Umformstation (gepl.)
- Gerolzhofen im November 1983  
geändert und ergänzt Juli 1984  
geändert und ergänzt November 1984  
geändert im März 1985
- Anerkamt: 08. Mai 1985  
Gerolzhofen, 08. Mai 1985  
Die Stadt
- Architektur- und Ingenieurbüro  
EUGEN W. I. M. A. N.  
18723 Gerolzhofen

**STADT GEROLZHOFFEN  
LKR. SCHWEINFURT**

**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET  
"AM SCHÜTZENHAUS"**

M = 1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: INDUSTRIEGEBIET GEM § 9 BAUNVO  
GEWERBEGEBIET GEM § 8 BAUNVO  
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GEM § 8 BAUNVO  
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE GEM § 22 ABS 2 BAUNVO

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung  
gem. § 2a Abs. 4 BAUNVO am 08. Mai 1985 durch den Rat der Stadt  
öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 08. Mai 1985  
A. (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan vom 23.07.1985 mit der Begründung  
gem. § 10 BAUNVO am 24.07.1985 als Satzung beschlossen.  
Gerolzhofen, den 08. Mai 1985  
A. (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BAUNVO mit dem Inhalt des Landrats-  
amtes Schweinfurt vom 23.07.1985 genehmigt worden.  
Landratsamt  
Schweinfurt, 23.07.1985  
W. Müller, Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung  
ab 08. Mai 1985 öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind  
am 08. Mai 1985 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BAUNVO  
rechtsverbindlich.  
Gerolzhofen, den 08. Mai 1985  
A. (Bürgermeister)

- A. Postsetzungen
1. Geltungsbereich  
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
2. Art und Maß der baulichen Nutzung  
2.1 Das Baugebiet ist in Norden der Straße "Spielease" und des landwirtschaftlichen Weges auf dem Fl. St. Nr. 104 mit Ausnahme eines ca. 75 m breiten Streifens entlang der St. 2275 als Industriegebiet 01 gem. § 9 BAUNVO festgesetzt.  
2.2 Der südlich der Straße "Spielease" und dem landwirtschaftlichen Weg auf dem Fl. St. Nr. 104 gelegene Teil des Baugebietes ausgenommen der o.g. Bereich entlang der St. 2275 wird als Gewerbegebiet 02 gem. § 8 BAUNVO festgesetzt.  
2.3 Entlang der St. 2275 nach Mönchstockheim führend wird in Übereinstimmung mit dem PLRZ ein Teil des Baugebietes als eingegrenztes Gewerbegebiet 03 ausgewiesen. Nicht zugelassen wird in diesem Teilbereich des Baugebietes die Errichtung von öffentlichen Betrieben gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BAUNVO.  
2.4 Wenn gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und gem. § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BAUNVO Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter vorgesehen werden, ist je gewerblichem Grundstück die Errichtung von nur einer Wohneinheit zugelassen. Sollte die Grundstücksgröße mehr als 1.000 m<sup>2</sup> betragen, sind die Grundstücke für die Errichtung von nur zwei Wohneinheiten für Aufsicht- und Betriebsleiter sowie für Betriebsnachwuchs zugelassen. Auf dem zwischen der Schiene und der St. 2275 gelegenen, mit A gekennzeichneten Grundstück sind keine Wohnungen zugelassen.  
2.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BAUNVO allgemein zugelassen.  
2.6 Nach § 16 ff BAUNVO wird für das Industriegebiet zugelassen:  
GRZ 0,8  
BZM 9,0  
2.7 Für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gem. § 16 ff BAUNVO festgesetzt:  
GRZ 0,8  
GFZ 1,6

- Schallschutz
- Wohnungen oder Wohngebäude auf den Grundstücken entlang der B 286 sind von der Schnellstraße, Wohnungen oder Wohngebäude auf den entlang der Planstraße B gelegenen Grundstücken von der Schienenanlage durch Betriebsgebäude oder ähnliche Maßnahmen abzuscheiden.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise
- Baugrenzen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Bauweise
- 4.1 Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BAUNVO.  
4.2 Die Zahl von Vollgeschossen oder eine Traufhöhe von 8 m soll nicht überschritten werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Silobauten und Ähnliches.

- 4.3.3 Freistehende Wohngebäude sind als erdgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit einseitigem Dachgeschoss mit Sattel- oder Walddach, Dachneigung 25° - 40° auszuführen. Dachaufbauten und Kränste über 50 cm Höhe, gemessen von Oberkante letzte Decke sind unzulässig.
5. Stellplätze und Garagen  
5.1 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen ist Art. 7 Abs. 5 der BayBO maßgebend.  
5.2 Aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten.  
5.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.  
5.4 Auf den Baugrundstücken sind ausreichende bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahren und entsprechend Art. 55 BayBO ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.  
5.5 Innerhalb eines 25 m breiten Streifens von Rand der durchgehenden Fahrbahn der B 286 aus, dürfen keine Befestigungen für Hofränder, Stell- und Lagerplätze etc. vorgenommen werden.
6. Mindestgröße der Baugrundstücke  
6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
7. Grünroende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BAUNVO und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG)
- 7.1 Öffentliche Grünflächen mit Hecken- und Buschpflanzung  
7.2 Öffentlicher Grünstreifen mit Baumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen  
7.3 Privater Pflanzstreifen

- 7.4 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Je 2.500 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Planungsgebietsgrenzen in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung wird als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 5,00 m breiter Pflanzstreifen gefordert, der in aufgelockelter Form gruppenartig zu bepflanzen ist. Das Pflanzschema ist von der Verwirklichung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Alle Pflanzungen sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnüsse) und Heckensträuchern zugelassen. Dabei sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:  
Bäume: Stieleiche, Hinterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche  
Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrosen  
Pflanzengrößen: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen dringend empfohlen:  
Hochstamm oder Stammholz: Stammdurchmesser von 12-14 cm  
Heister: 1,50 - 2,00 m Höhe  
2 x verschult  
Sträucher: 60/100 cm, 2 x verschult  
Alleebäume: 16/18 cm, 3 x verschult
8. Abstanderegelung  
8.1 Für die Abstanderegelung gelten Art. 6 und Art. 7 der BayBO.
9. Verkehrsflächen  
9.1 Öffentliche Verkehrsflächen  
9.2 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt  
9.3 Landwirtschaftlicher Weg  
9.4 Straßenbegrenzungslinie

**Gewerbe- u. Industrie-  
Gebiet  
"Am Schützenhaus"**