Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:BayBO:

1. Art der baulichen Nutzung

(SO) Einzelhandel

1.1 Sonstige Sondergebiete
Im Sinne des § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren.

1.2 Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe/Einkaufszentren sind folgende Nutzungen zulässig:

- **ein Markt**: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² Verkaufsfläche Lebensmittel (**Vollsortimentsmarkt** mit integriertem Getränkemarkt),
  zuzüglich einer Bäckerei/Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 90 m²

und

- **ein Markt**: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² Verkaufsfläche (Lebensmittel-**Discountmarkt**)

- die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen

1.3 nicht zugelassen sind: gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

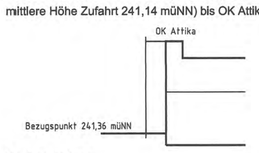
2.1 Geschoßflächenzahl (0,4)

2.2 Grundflächenzahl 0,80

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze I

2.4 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze FH
Firsthöhe max. 11,00 m (252,36 müNN), ab Oberkankte der Erschließungsstraße (Hauptstraße Rügshofen, mittlere Höhe Zufahrt 241,36 müNN).
Technisch bedingte untergeordnete Teile baulicher Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung nicht berührt.

Gebäudehöhe für Flachdächer (252,36 müNN) max. 11,00 m, ab Oberkankte der Erschließungsstraße (Hauptstraße Rügshofen, mittlere Höhe Zufahrt 241,14 müNN) bis OK Attika.



2.5 Dachgestaltung
a) zulässig sind Gebäude mit einem Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von 0°- 25°,
b) Alle Materialien sind für die Dacheindeckung zugelassen. Farblich sind ausschließlich die Farbtröne rot-rotbraun-braun und weiß, grau bis schwarz gestattet.
c) Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sind nicht zugelassen.

2.6 Photovoltaik / Sonnenkollektoren
a) sind zugelassen, dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße St2275 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).
b) Die Elemente dürfen kein kristallin-bläulich schimmerndes Aussehen, sondern müssen eine matte, tiefdunkle Oberfläche haben und ohne (sichtbare, metallig glänzende) Einfassungen sein. Zulässig sind etwa (dünnfilmbeschichtete) Module oder Module mit gleichem Erscheinungsbild.
c) Die Unterkonstruktion soll nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Bauweise: offen o

3.2 Die Gebäudelänge der zu errichtenden Gebäude ist größer 50 m zulässig (abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

3.3 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinien

4.2 Anbaufreie Zone der Staatsstraße St2275
gemäß §9(1) FStrG / Art. 23(1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (Staatsstraße 2275) mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglch sind.

Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße eine gesonderte Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.

Für die Stellplätze darf ein Mindestabstand von 10 m nicht unterschritten werden.

4.3 20kV Leitungsschutzzone 9,0 m zur Leitungsachse (Mast-Mast)

4.4 Böschungen, die sich aufgrund der Erschließungsplanung auf Privatgrund ergeben, sind zu dulden.

4.5 Einfahrtsbereich, geplante Zufahrt

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Private Grünfläche (Randeingrünung)
Mit den Baueingabeplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten Bepflanzungen, Fassadenbegrünungen und Einsaaten auf dem Baugrundstück im Detail darstellt.

Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Bepflanzungen, Fassadenbegrünungen und Einsaaten sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Einzelhandel- und Dienstleistungskomplexes plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.

5.2 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:
- Baumpflanzungen **ohne Standortvorgabe**
(Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 14-16)
Gehölzauswahl:
a) Bereich Parkplätze: Feldahorn ('Elsrijk'), Spitzahorn ('Columnare', 'Cleveland', 'Emerald Queen')
Anzahl Baumstandorte: 27 Stück
Mindestgröße der Baumscheiben: 5 m²
b) Randbereiche: Obstbäume, Wildbirne, Wildapfel, Apfeldorn, Eberesche, Mehlbeere, Hainbuche, Säulenhainbuche, Elsbeere, standortgerechte Sträucher
Anzahl Baumstandorte: 17 Stück
- Blendschutz im Bereich der Parkplätze zur St 2275:
Anlage einer einreihigen geschnittenen Hecke: z.B. Hainbuche
- Ansaat auf Teilbereichen der privaten Grünflächen:
Blumenwiesenansaat, z.B. von Fa. Rieger Blumenwiese 1, Veitshöchheimer Bienenweide oder gleichwertig (Saatstärke 4-5 g/m²)
- Ausführung der Parkplatzflächen mit versiegelungsoffenen Belägen (z.B. Rasen- oder Drainfugenpflaster)
- Fassadenbegrünung am Nordrand
(Vorschläge Gehölzauswahl siehe Begründung)

5.3 Die **externe Ausgleichsmaßnahme A1** ist dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und biotopprägend zu pflegen, solange der Eingriff besteht. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzungen bzw. Nachsaat zu ersetzen.

Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Fl.Nr. 367, Gemarkung Mönchstockheim (Katasterfläche: 0,7750 ha) wird dem B-Plan Sondergebiet „Mönchstockheimer Straße" als Bestandteil - Externe Ausgleichsfläche - zugeordnet.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden auf der Fl.Nr. 367, Gemarkung Mönchstockheim folgende Pflanzbindungen festgesetzt:
- Pflanzung von 23 Obst- und Wildobst-Hochstämmen
(Anteil je 50 %, Kronenansatz mind. 1,80 m), Reihenabstand: ca. 15 m, Pflanzabstand in der Reihe: ca. 13,0 m.
Mindestabstand zu benachbarten Wegen und Grundstücken: 8,0 m.
Arten und Sorten siehe Bepflanzungsplan einschl. Liste in der Begründung.
Mindestqualität Obst/Walnuss: H. 2xv. 10-12.
Mindestqualität Wildobst: H. 3xv. m.Db. 12-14.
- Anlage von 2 Heckenstrukturen (mind. 4-reihig)
Größe der Heckenstrukturen: ca. 42,00 m bzw. 28,00 m lang und ca. 4,50 m breit
Reihen- und Pflanzabstand: ca. 1,0 - 1,5 m.
Mindestabstand zu benachbarten Wegen und Grundstücken: 6,0 m.
Gehölzauswahl siehe Begründung (ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzgut)
- Umwandlung von Acker in artenreiches, extensiv genutztes Grünland durch Breitsaat mit gebietsheimischem Saatgut (Regio-Saatgut), Saatmenge: 4 g/m².
Extensive Pflege durch Mahd, max. 2 x jährlich ab dem 15.06.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der gesamten Fläche nicht gestattet, lediglich im Bereich der Baumscheiben ist eine maßvolle Düngung gestattet.
- Anlage von 2 Lesesteinhaufen in Südlage der Heckenstrukturen
(Einbaufläche: ca.. 1,5 m bis 2,0 m lang, 1,5 m bis 2,0 m breit und mittig mindestens 0,8 bis 1,2 m hoch über Geländeoberkante); weitere Vorgaben bzgl. der Anlage der Lesesteinhaufen siehe Begründung.
- Anlage von 2 Totholzhaufen in Südlage der Heckenstrukturen
(Einbaufläche: ca.. 5 m², mindestens 0,5 m hoch); weitere Vorgaben bzgl. der Anlage der Totholzhaufen siehe Begründung.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss funktionsfähig umzusetzen. Der zeitliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist sicherzustellen.

5.4 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:
Der Beginn von Bodenarbeiten - Abschieben des Oberbodens etc. - ist außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfester von Mitte März bis Ende Juli auszuführen.
Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

5.5 Abnahme: Bepflanzungen mit Einsaaten auf dem Baugrundstück und externe Ausgleichsmaßnahme A1
Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bepflanzungen mit Einsaaten auf dem Baugrundstück sowie aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A1 stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Bauherr mit der unteren Naturschutzbehörde in der Vegetationszeit einen Ortstermin und zwar Anfang Juni des auf die Fertigstellung folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Fläche für die Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1 Elektrizität (geplante Trafostation)

7.2 Regenrückhaltung (Planung)

7.3 Der auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasserabfluss ist in Rigolensystemen (z. B. unter Parkplatzflächen) zwischenzuspeichern und gedrosselt an die Regenwasserkanalisation abzugeben.

8. Abstandsflächen

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO einzuhalten.

9. Weitere Festsetzungen

9.1 Es sind keine direkten Zufahrten zur St2275 zulässig.

9.2 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsstraße ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstücks-eigentümer zu dulden sind.

9.3 Die Grundstücke sind entlang der klassifizierten Straßen mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind (Ausnahme ausschließlicher Zufahrtsbereich von der Hauptstraße aus).

9.4 Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.

9.5 Werbeanlagen sind zulässig, dürfen die Gesamthöhe des Bauwerkes jedoch nicht überragen. Zulässig ist innerhalb der Baugrenze **ein** Pylon dgl., mit einer Gesamthöhe bis max. 12,0 m (253,36 müNN) ab Oberkante der Erschließungsstraße (Hauptstraße Rügshofen, mittlere Höhe Zufahrt 241,36 müNN).

9.6 Sichtflächen die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe *auch unter* Berücksichtigung des Bewuchs gewährleistet ist (vgl. Art. 26 BayStrWG).

9.7 Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.06.2016, bestehend aus Grundriss/Lageplan (1.0) und Ansichten/Lageplan (2.0) mit Bau- und Betriebsbeschreibung, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise

1. **Füllschema der Nutzungsschablone**
a) Baugebietstypus
b) Zahl der Vollgeschosse
c) Grundflächenzahl
d) Geschossflächenzahl
e) Bauweise
f) Firsthöhe

A	F
C	D
B	E

2. bestehende Bebauung (Wohngebäude) — 52
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter — 10.00
7. Sichtfeld, von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten
8. Höhenschichtlinie
9. Flurstücksnummer — 3657
10. vorh. oberirdische Versorgungsleitung (20kV)

11. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege sowie der Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt meldepflichtig.
Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

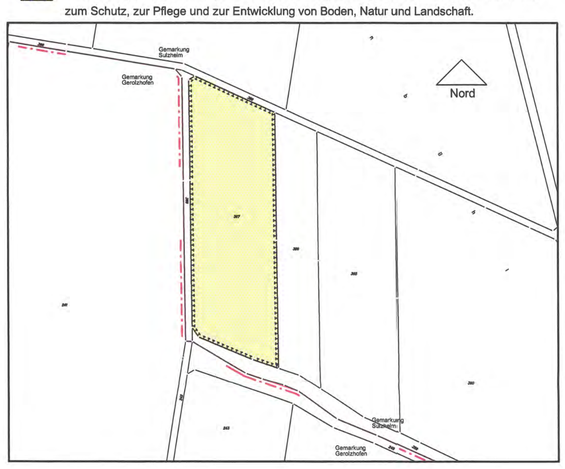
12. Für Werbeanlagen **innerhalb** der Baugrenze sind von den Betreibern anhand von Detallplänen gesondert die Zustimmungen (Genehmigung) der Stadt Gerolzhofen einzuholen, sofern Werbeanlagen abweichend zu Art. 57 Abs. 1. Ziff. 12 BayBO vorgesehen sind.

Für Werbeanlagen **innerhalb** des Geltungsbereich, die auf die freie Strecke der Staatsstraße St2275 wirken und **außerhalb** der Baugrenze sind von den Betreibern anhand von Detallplänen gesondert die Zustimmungen (Genehmigung) der Staatlichen Bauverwaltung einzuholen. Der § 33 StVO bleibt einschlägig.

Werbeanlagen innerhalb der 20 m anbaufreien Zone der Staatsstraße St2275 sind grundsätzlich nicht zulässig.

13. Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 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 zu melden.

Ausgleichsflächen Gemarkung Mönchstockheim: **Maßstab 1 : 2.000**
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20: Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.12.2015 im Amtsblatt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2015 hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 29.01.2016 im Rahmen von Bürgerversammlungen stattgefunden.
Zeitgleich fand die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.02.2016, sowie die Begründung mit integrierter Grünordnung wurden gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.04.2016 bis 07.03.2016 ~~29.02.2016 bis 31.03.2016~~ aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22.02.2016 öffentlich ausgelegt.
Zeitgleich wurde die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 13.06.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2016, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Gerolzhofen, den 13.06.2016 .....
(Thorsten Wozniak)
Bürgermeister

Die Genehmigung und der Satzungsbeschluss wurden am 10.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplanes in Kraft (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Stadt Gerolzhofen, den 19. Sep. 2016 .....
(Thorsten Wozniak)
1. Bürgermeister

Stadt Gerolzhofen
Landkreis Schweinfurt

Sondergebiet "Mönchstockheimer Straße"

vorhabensbezogener
BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet "Mönchstockheimer Straße"

mit 2. Änderung des Bebauungsplanes
„An der Mönchstockheimer Straße"

Maßstab 1 : 1.000

Vorhabenträger: RosBo GmbH, Sanderstraße 35, 97070 Würzburg,
Tel. 0931 / 45461737, Fax 0931 / 47081198
über die Stadt Gerolzhofen
Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen
Tel.: 09382 / 607-11 , Fax: -50
www.gerolzhofen.de // e-Mail: info@gerolzhofen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit
Thomas Struchholz, Dipl.-Ing. Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlstr. 9, 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: -90
www.struchholz.de // e-Mail: info@struchholz.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Matthias Pröstler
Tel.: 0931/25048-25
e-Mail: proestler@ib-arz.de

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Stand: 07.12.2015
geändert: 15.02.2016
geändert: 13.06.2016

Thomas Struchholz
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung
Eremitenmühlstr. 9 97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/95000-00 - Fax: 0931/95000-90
e-mail: info@struchholz.de http://www.struchholz.de

Projektnr. 1950