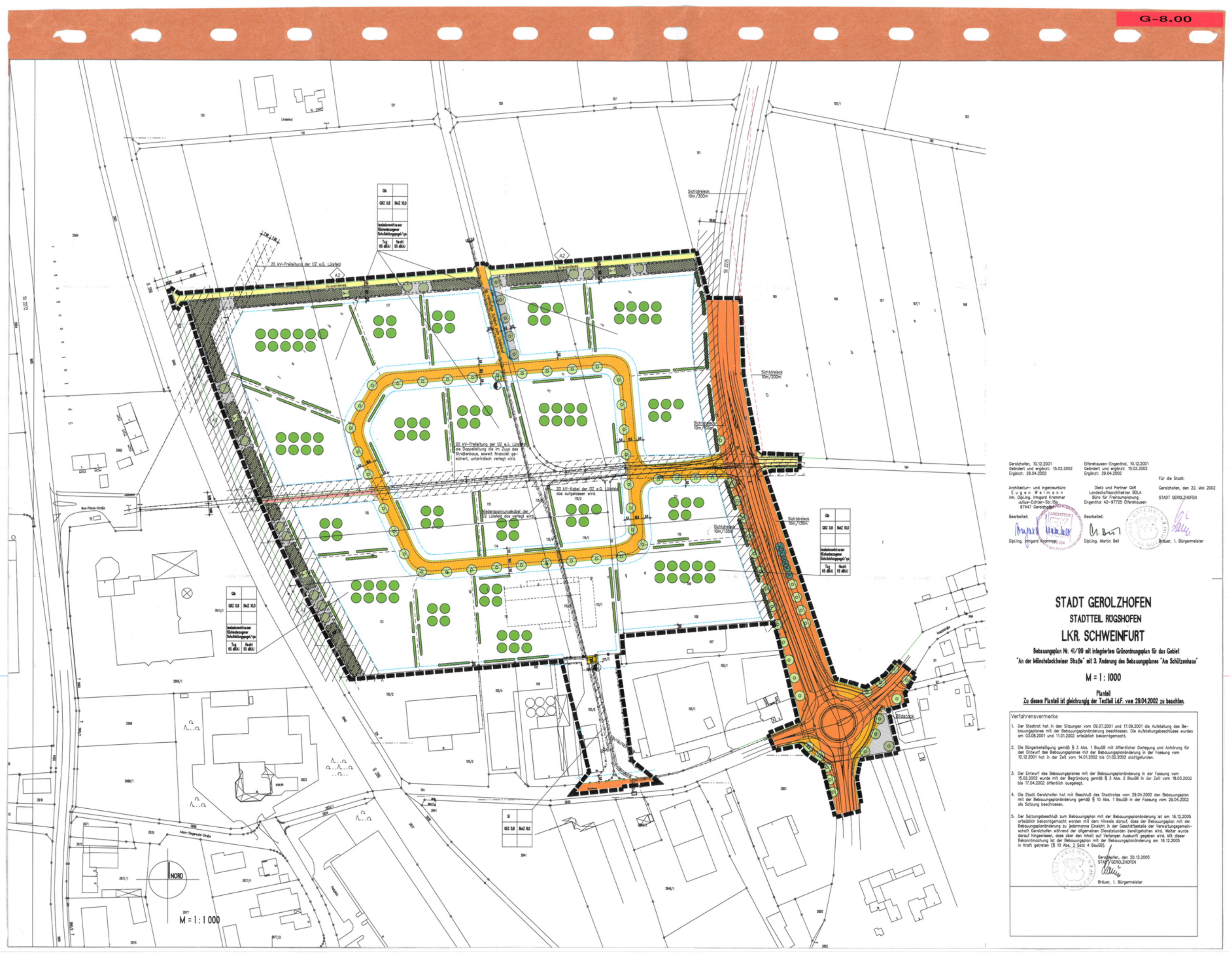


STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL RÜGSHOFEN

Bebauungsplan Nr. 41/99 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "An der Mönchstockheimer Straße" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schützenhaus"

M = 1 : 1000

TEXTTEIL

Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planteil i.d.F. vom 29.04.2002 zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in den Sitzungen vom 09.07.2001 und 17.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 03.08.2001 und 11.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.12.2001 hat in der Zeit vom 14.01.2002 bis 01.02.2002 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.02.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2002 bis 17.04.2002 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.04.2002 den Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2002 als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung ist am 16.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Bebauungsplanänderung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle 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 mit der Bebauungsplanänderung am 16.12.2005 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 20.12.2005
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Bebauungsplanänderung

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet ist teilweise festgesetzt:

3.1.1 als beschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

3.1.1.1 Im beschränkten Industriegebiet GIb sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von LWA" = 65 dB(A) am Tag und LWA" = 55 dB(A) in der Nacht zugelassen.

3.1.1 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.

3.2 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 i. V. mit § 9 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO wird je Grundstück die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen, wenn diese in die Betriebsgebäude integriert sind.
Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

3.3 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird weiter festgesetzt, dass die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel im Sortiment führen, nicht zugelassen ist.

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

4.1 Zulässig sind im beschränkten Industriegebiet::

GRZ 0,8

BMZ 10,0

4.2 Zulässig sind im Industriegebiet::

GRZ 0,8

BMZ 9,0

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

5.1 — — · — — · — — Baugrenze

5.2 —●—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5.3 Bauweise

5.3.1 Es ist eine Dachneigung von 0 - 40° zugelassen.

6. Wendeflächen, Stellplätze

6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen.

7. Mindestgröße der Grundstücke

7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.

8. Verkehrsflächen

8.1 🟧 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend

8.2 🟨 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemassung

8.3 ▭ Öffentlicher Weg

8.4 ▭ Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

8.5 —— Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.6 Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden. (Vergleiche auch B) Hinweise zur baulichen Ordnung Ziffer 8.2)

8.7 ▨ Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Bemassung

8.8 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 2275, bzw. gem. § 9 FStrG in einer Entfernung bis zu 40 m entlang Bundesstraße B 286 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

8.9 Sichtfelder gem. Art 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, 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.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen dürfen als Zäune höchstens 2,50 m hoch, als Mauern oder Mauersockel höchstens 0,80 m hoch sein.

9.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

9.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

9.4 Die Grundstücke sind entlang der Staatsstraße St 2275 und der Bundesstraße B 286 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

10.1 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.2 Es sind nachstehende Dacheindeckungen zugelassen:
Tonziegel oder Betondachsteine, Faserzementplatten, beschichtetes Metall, Kunststofflichtplatten und Gründächer.

11. Solaranlagen

11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zugelassen.

13. Hauptversorgungsleitungen

13.1 —◆—◆—◆— Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

13.2 —◇—◇—◇—◇— unterirdische Versorgungsleitung

13.3 ▨ Schutzzone mit Bemassung entlang Versorgungsleitungen

13.4 Es wird daraufhingewiesen, dass bei Maßnahmen im Bereich der 20-kV-Freileitungen mit den dazugehörigen Schutzzonen und im Bereich von Kabelanlagen vor Beginn Rücksprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu nehmen ist. Gegebenenfalls ist eine örtliche Einweisung notwendig. Darüberhinaus sind die jeweils gültigen Sicherheits-Merkblätter des zuständigen Energieversorgungsunternehmens zu beachten.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der 20-kV-Freileitungen mit den dazugehörigen Schutzzonen und im Bereich von Kabelanlagen die VDE-Richtlinie 0210 zu beachten ist, vor Beginn die Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens einzuholen und ein Abstand zu den Leiterseilen auch bei größtem Durchhang von mind. 3,00 m einzuhalten ist. Bewuchs muss einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten. Auch ist auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung berührt werden, nur bedingt Kraneinsatz möglich.

Eine Mindestüberdeckung der Kabelanlagen muss jederzeit gegeben bleiben. Sofern bei Grabarbeiten Erdungsanlagen der Betonmaste freigelegt bzw. beschädigt werden, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen unverzüglich zu verständigen.

15. Flächen für Versorgungsanlagen

15.1 🟨 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

15.2 ◐ Elektrizität (Umformerstation)

16. Weitere Festsetzungen

16.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Schützenhaus" und 1. Änderung sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Schützenhaus" treten für alle in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 41/99 für das Gebiet "An der Mönchstockheimer Straße" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schützenhaus" einbezogenen Flächen mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

1. —○———○— Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. - - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 123 Grundstücks- und Flurnummern
4. ☐ Vorhandene Gebäude
5. — × — × — Baugrenzen, die entfallen

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist von den Bauwerbern durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden.

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist von den Bauwerbern durch geeignete Untersuchungen festzustellen.

Es wird empfohlen:

- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Die Belagswahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) z.B. zur Bewässerung von begrünten Freiflächen aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern.
  Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Kanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:

Sammelbehälter:	mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden:	mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hofflächen
Schotterrigolen:	mind. 3,6 cbm pro pro 100 qm Dach- oder Hofflächen

6.3 Unverschmutztes und verschmutztes Oberflächenwasser

6.3.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist über die vorgesehenen Rückhaltungen abzuleiten.

6.3.2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Verbindung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.3.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

6.3.4 Aufgefangenes, unverschmutztes Oberflächenwasser kann bei Beachtung der technischen Vorschriften zum Bewässern von Grünanlagen oder zur Toilettenspülung verwendet werden.

6.4 Dränungen

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

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

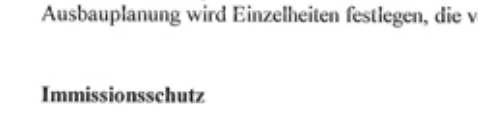
7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7.1.1 Westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, getrennt durch die Bundesstraße 286, wurden Siedlungsbefunde der ausgehenden Jungsteinzeit beobachtet und entsprechende Funde geborgen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, weist darauf hin, dass damit zu rechnen ist, dass sich diese Siedlungstätigkeit bis in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinein erstrecken könnte.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

8.1 Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt (siehe Eintrag im Plan)



8.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen, etc. angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern zu beachten sind.

9. Immissionsschutz

9.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

9.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erforderlichkeit im Einzelfall ein Nachweis über die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Genehmigungsverfahren gefordert werden kann.

10. Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes

10.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.

11. Böschungen und dergleichen

11.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugründstücken gehören. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass dies von den Anliegern hinzunehmen ist und Entschädigungsansprüche daraus nicht abgeleitet werden können.

12. Sonstige Hinweise

12.1 - - - - - - Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

12.2 Maststandort

Gerolzhofen, 10.12.2001
Geändert und ergänzt: 15.02.2002
Ergänzt: 29.04.2002

Architektur- und Ingenieurbüro
Inh. Dipl.Ing. Irmgard Krammer
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Irmgard Krammer
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

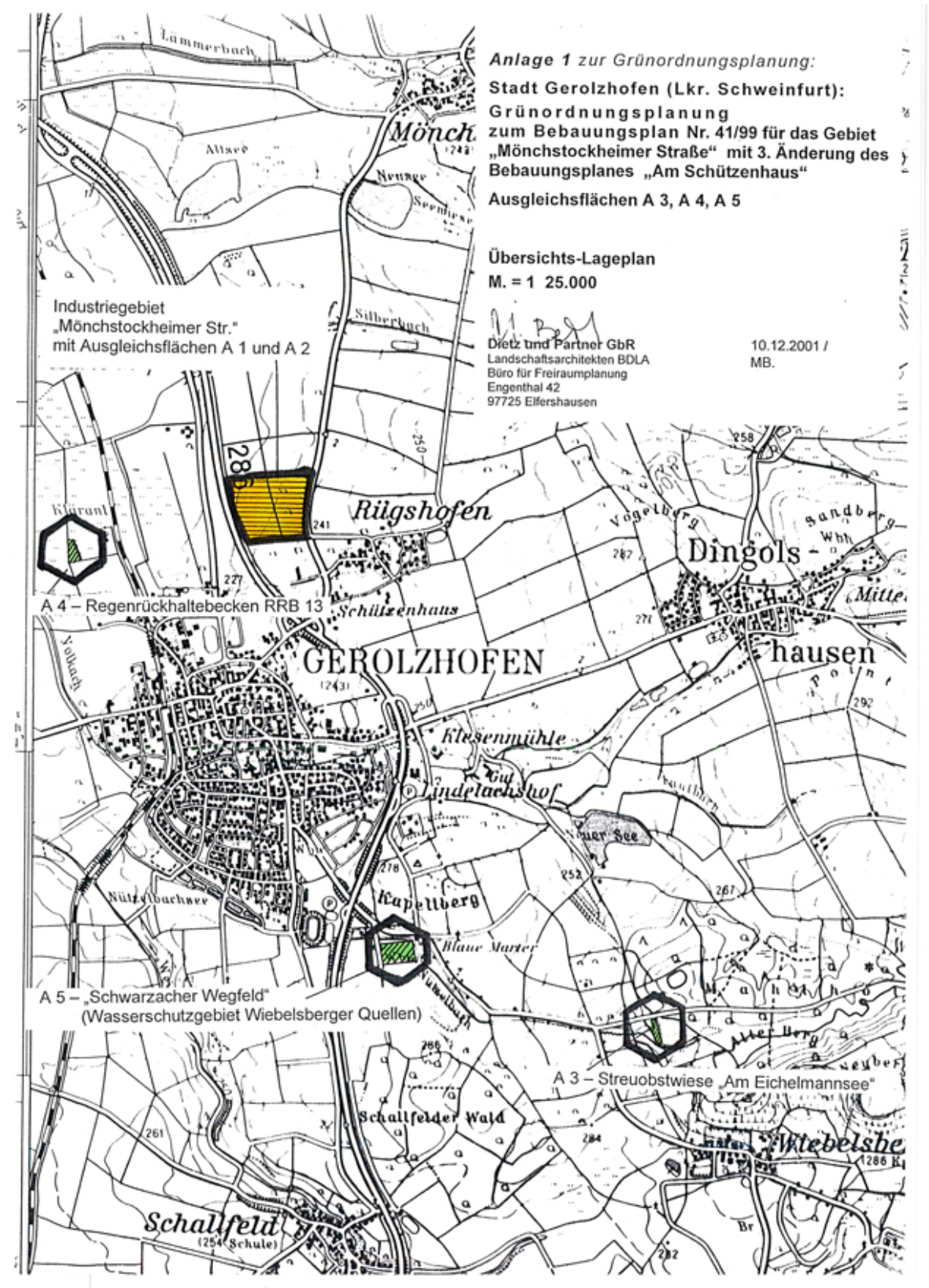
ARCHITEKT 129 054

Für die Stadt:

Gerolzhofen, 22. Mai 2002

STADT GEROLZHOFEN

Bräuer, 1. Bürgermeister


Industriegebiet „Mönchstockheimer Str.“ mit Ausgleichsflächen A 1 und A 2
Rügshofen
Dingolshausen
GEROLZHOFEN
A 4 – Regenrückhaltebecken RRB 13
A 5 – Schwarzacher Wegfeld (Wasserschutzgebiet Weibelsberger Quellen)
A 3 – Streuobstwiese Am Eichelmannsee
Schallfeld

Anlage 1 zur Grünordnungsplanung:

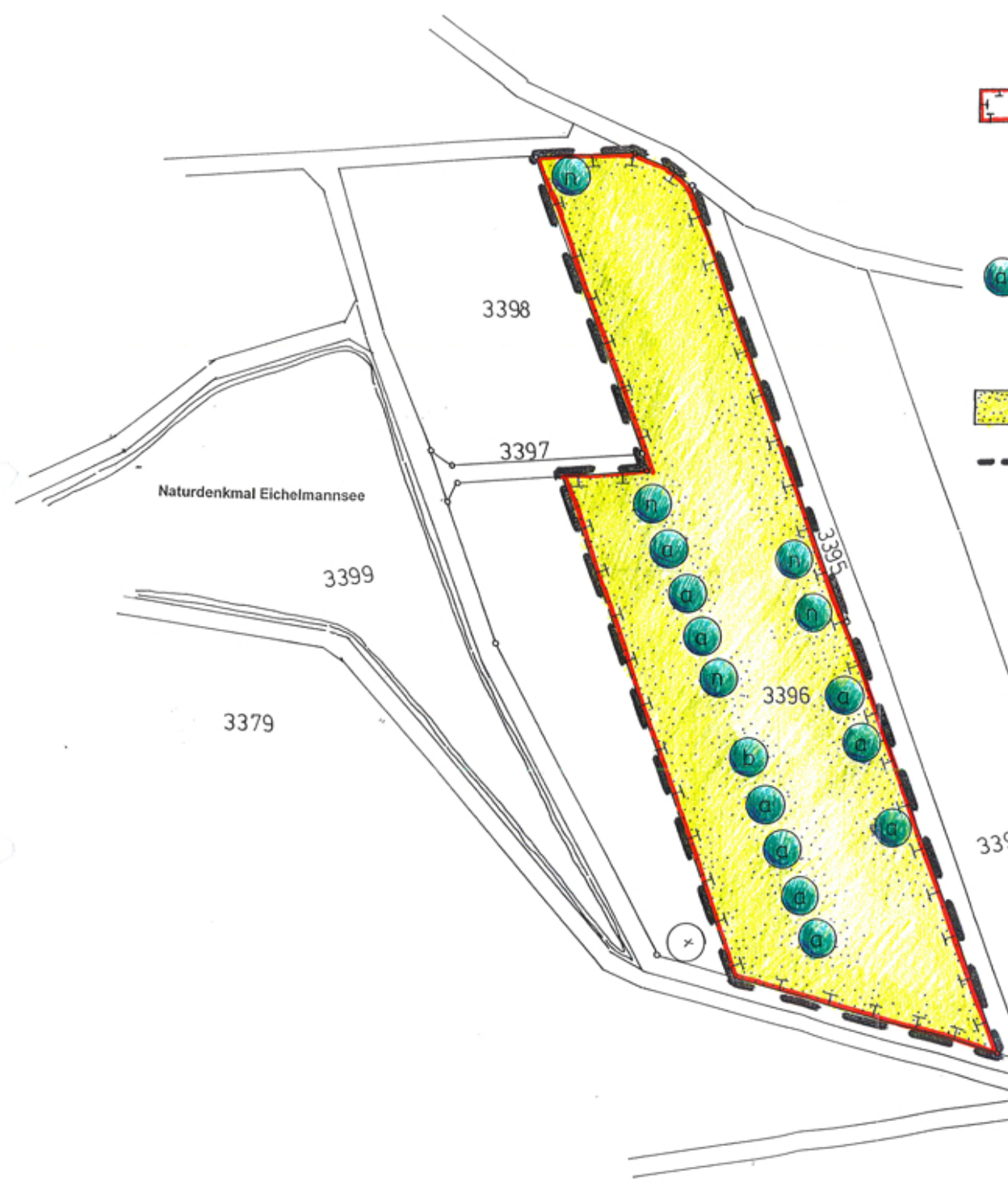
Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt):
Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan Nr. 41/99 für das Gebiet „Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“

Ausgleichsflächen A 3, A 4, A 5

Übersichts-Lageplan
M. = 1: 25.000

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen

10.12.2001 /
MB.



A Festsetzungen durch Planzeichen

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen
- Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese

Pflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen)
n = Walnuß; b = Birne; a = Apfel;
Bindung nach Stückzahl und Arten / Sorten laut Auswahlliste im Anhang der Begründung

Wiese - Entwicklungsziel: magere Salbei-Glatthaferwiese

Grenze des Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche

C Festsetzungen durch Text:

1. Die Ausgleichsflächen sind mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Wiesenflächen sind zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Biozider sind zu unterlassen. Die Wiesen ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Die Einsaat erfolgt als dünne Breitflächensaat mit geeigneten Gras-Kräutermischungen.

D Hinweise durch Text

Die Pflanzmaßnahmen und Wieseneinsaat sind bereits im Vorgriff erfolgt.
Dem Bebauungsplan werden 4.000 m² Ausgleichsfläche als Teilfläche der gesamten Ausgleichsfläche zugeordnet.
Aus der Grundstücksfläche sind bereits für auf 3.850 m² Ausgleichsflächen für andere, bereits erfolgte Eingriffe bereitgestellt.

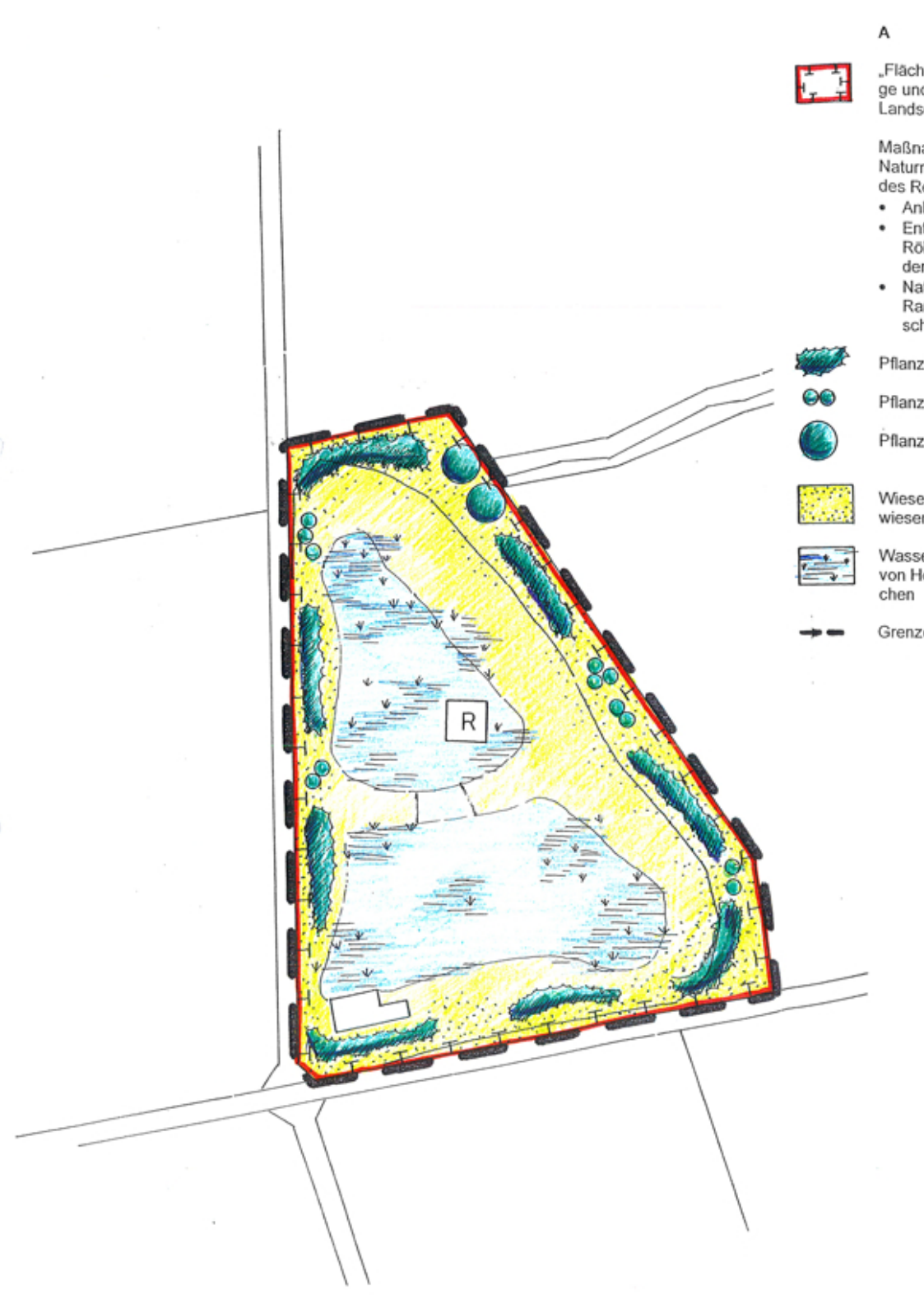
Anlage 2 zur Grünordnungsplanung:

Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt):
Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan Nr. 41/99 für das Gebiet „Mönchstockheimer Straße“
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“

Ausgleichsfläche A 3
„Am Naturdenkmal Eichelmannsee“
(Teilfläche Flur-Nr. 3396)
Lageplan
M. = 1 1.000

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen

10.12.2001 /
geänd. 15.02.2002
MB.



A Festsetzungen durch Planzeichen

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Maßnahmen:
Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens
- Anlage von Hecken- und Gehölzgruppen
- Entwicklung von feuchten und wechselfeuchten Röhrichten, Hochstaudenfluren, Seggenbeständen
- Naturnahe Geländeausformung (gebuchtete Randlinien, amphibische Zonen, wechselnde Böschungsneigungen)

Pflanzung von Strauchhecken (2-4reihig)

Pflanzung von Gehölzgruppen

Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

Wiesenflächen, Entwicklung zu mageren Glatthaferwiesen

Wasserflächen und Übergangszonen – Entwicklung von Hochstaudenfluren und Röhrichten in Randbereichen

Grenze des Geltungsbereichs

B Festsetzungen durch Text

1. Die Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen.
   Die Wiesenflächen sollen 1-2mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.
   Die Röhrichte, Seggenbestände und Hochstaudenfluren sollen nur abschnittsweise und in mehrjährigem Turnus gemäht werden. Das Mähgut ist zu entnehmen.

C Hinweise durch Text

Das Regenrückhaltebecken ist bereits in naturbetonter Form errichtet. Pflanzmaßnahmen und Einsaaten sind im zeitlichen Vorgriff erfolgt.
Die notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung der Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen und Anlagen des Regenrückhaltebeckens innerhalb der Ausgleichsfläche sind zulässig.

Anlage 3 zur Grünordnungsplanung:

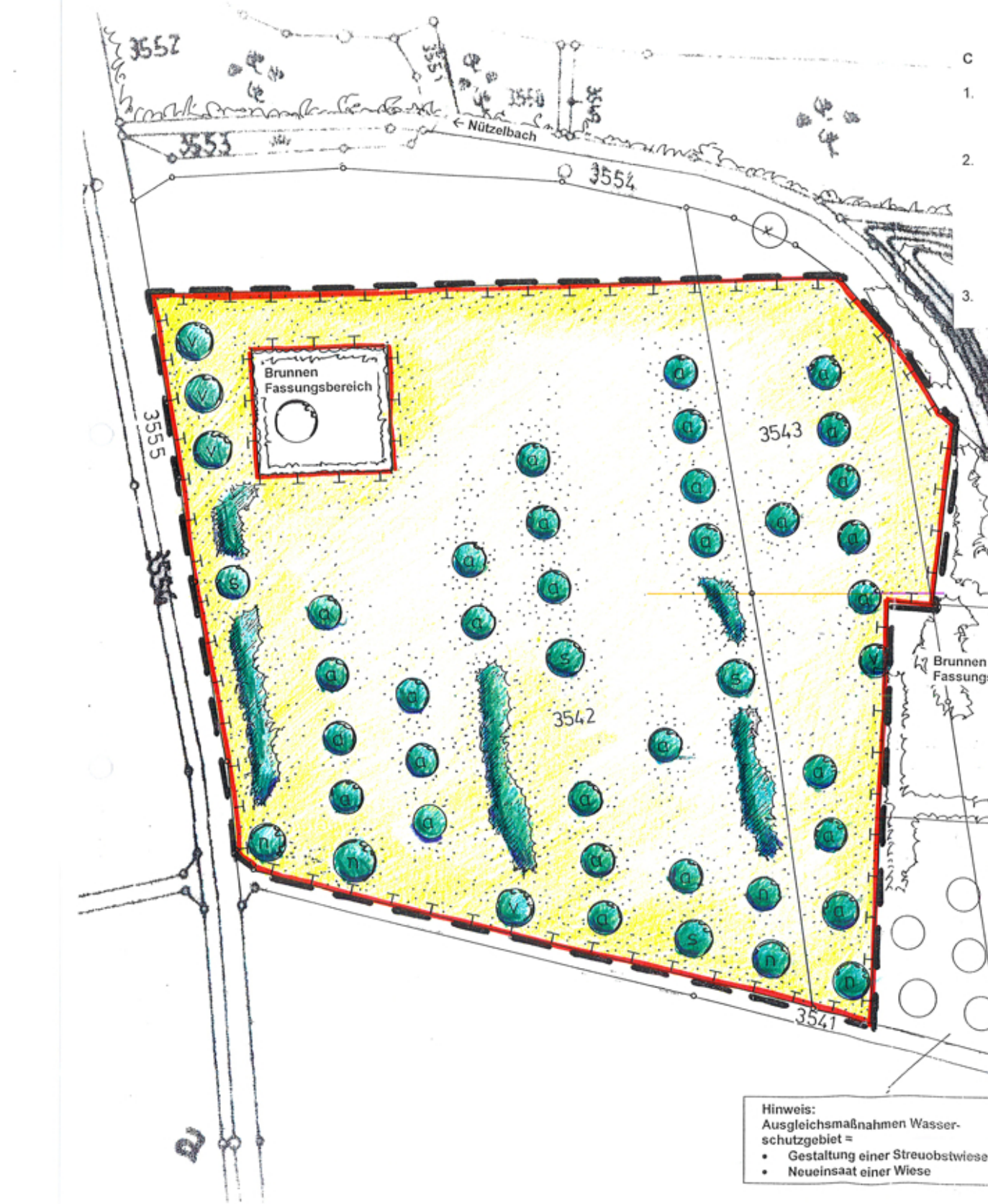
Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt):
Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan Nr. 41/99für das Gebiet „Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“

Ausgleichsfläche A 4
„Regenrückhaltebecken RRB 13“
(Teilfläche Flur-Nr. 2565)

Lageplan
M. = 1 1.000

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen

10.12.2001 /
geänd. 15.02.2002
MB.


3552
3543
3542
3544
3541
3546
Hinweis:
Ausgleichsmaßnahmen Wasserschutzgebiet =
Gestaltung einer Streuobstwiese
Neueinsaat einer Wiese

A Festsetzungen durch Planzeichen

„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Maßnahmen:
- Anlage von Heckengruppen
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen
- Entwicklung von mageren Glatthaferwiesen

Pflanzung von hochstämmigen (Wild)obstbäumen)
n = Walnuß; a = Apfel; b = Birne; s = Speierling;
Bindung nach Stückzahl und Arten / Sorten laut Auswahlliste im Anhang der Begründung

Wiese - Entwicklungsziel: magere Glatthaferwiesen

Grenze des Geltungsbereichs

B Hinweise durch Planzeichen

Hecken, Gehölze – Bestand

Einzelbäume / Obstbäume – Bestand

Einzelbäume / Obstbäume – Planung

Anlage 4 zur Grünordnungsplanung:

Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt):
Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan Nr. 41/99 für das Gebiet „Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“

Ausgleichsfläche A 5
„Schwarzacher Wegfeld“
(Teilflächen Flur-Nr. 3542, 3543, 3544)

Lageplan
M. = 1 1.000

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen

10.12.2001 /
MB.

Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt) – Stadtteil Rügshofen:
Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 41/99
für das Gebiet „An der Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“

ZEICHENERKLÄRUNG GRÜNORDNUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN DER GRÜNORDNUNG

1. **Öffentliche Grünfläche** nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
2. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (mit Nr. der Ausgleichsflächen A 1 – A 2 laut textl. Festsetzungen Ziff. 1.1)
   - Randeingrünung
   - Anlage eines Feldgehölzes

   Ⓐ1 Ausgleichsfläche A 1 Ⓐ2 Ausgleichsfläche A 2

3 Erhaltungsgebot:

3.1 vorhandene Bäume, die zu erhalten sind

4. Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen:

4.1 großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten nach Ziff. B 3.2 der textlichen Festsetzungen, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm

4.2 großkroniger Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Ziff. B 3.2 der textlichen Festsetzungen, Mindestgröße H 3xv., STU 16-18 cm

4.3 landschaftliche Baumhecke mit etwaiger Standortbindung, mit Mindestangabe der Pflanzzeilen (hier: 5-7zeilig), Anteil der baumartigen Gehölze ca. 5 %, Anteil der Sträucher ca. 95 %), Bindung nach Arten gemäß Ziff. B 3.2 der textlichen Festsetzungen Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70-90 cm; Mindestgröße Heister (Hei), 2xv, 150/200 cm;

5. Pflanzgebote auf privaten Flächen

5.1 Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahlen und Arten gem. Ziff. B 3.2 der textlichen Festsetzungen (mind. 3 Bäume / 2.500 m² Grundstücksfläche) Mindestgröße: H, 3xv, STU 16-18 cm

5.2 landschaftliche Hecken und Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen auf mind. 50 % der Grenzlänge, mind. 2zeilige Pflanzung, Bindung nach Arten gemäß Ziff. B 3.2 der textlichen Festsetzungen, Mindestgröße Sträucher: verschulte Sträucher (vStr) 70-90 cm; Mindestgröße Heister (Hei), 2xv, 150/200 cm;

5.3 100 m² landschaftliche Strauchheckenpflanzung (mind. 2-zeilig) pro 2.500 m² Grundstücksfläche

---

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 I (20) BauGB

Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

1.1 Ausgleichsflächen im Baugebiet (A 1, A 2)

A 1 Grünstreifen entlang des Baugebietes im Westen:
Ziele / Maßnahmen:
Neuschaffung und Entwicklung von Baumhecken (5-7zeilig) mit Kraut- und Grassaum

A 2 Grünstreifen entlang des Plangebietes im Norden:
Ziele / Maßnahmen:
Neuschaffung und Entwicklung von Baumhecken (5-7zeilig) mit Kraut- und Grassaum

1.2 Externe Ausgleichsflächen (A 3, A 4, A 5): Lage, Ziele, Maßnahmen

Die 3 Ausgleichsflächen A 3, A 4 und A 5 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des „Eingriffs-Bebauungsplanes“. Sie werden mit den festgesetzten Maßnahmen dem „Eingriffs-Bebauungsplan“ zugeordnet.
Die Flächen und Maßnahmen sind als Anlagen 2, 3 und 4 zur Begründung der Grünordnungsplanung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

A 3 „Am Naturdenkmal Eichelmannsee“ (Teilfläche Flur-Nr. 3396)
Ziel:
Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen
Maßnahmen:
- Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese durch extensive Pflege: ein- bis zweischürig, ohne Biozideinsatz, ohne Düngung, Mähgut entfernen
- Pflanzung einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen

A 4 „Regenrückhaltebecken RRB 13“ (Teilfläche Flur-Nr. 2565)
Ziel:
Entwicklung von naturnahen wechselfeuchten, feuchten Röhrichten und Hochstaudenstaudenfluren sowie Wasserflächen mit abschirmenden Randgehölzen

Maßnahmen:
- Pflanzung von Strauch- und Baumhecken
- Zulassen des natürlichen Aufkommens von Hochstaudenfluren und Röhrichten sowie Entwicklung von mageren Gras- und Krautstreifen in trockeneren Randbereichen
- Verzicht auf Biozideinsatz, Düngung; Mahd in mehrjährigem Turnus incl. Mähgutentnahme

A 5 „Schwarzacher Wegfeld“ (Wasserschutzgebiet, Teilflächen Flur-Nr. 3542, 3543, 3544)
Ziel:
Entwicklung von Streuobstwiesen, landschaftlichen Heckengruppen und mageren Glatthaferwiesen
Maßnahmen:
- Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese durch extensive Pflege: ein- bis zweischürig, ohne Biozideinsatz, ohne Düngung, Mähgut entfernen
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen
- Anlage von landschaftlichen Strauchhecken

1.3 Wiesenflächen, Krautsäume
Die vorgesehenen Wiesenflächen und Krautsäume sind extensiv (ohne Düngung, Biozideinsatz, 1-2 schürig, Mähgutentfernung) zu pflegen bzw. zu nutzen.

1.4 Gestaltungsplanung / Durchführung
Für die Ausgleichsflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Schweinfurt) Gestaltungspläne zu erstellen bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dabei zu beachten.

1.5 Vollzugsfristen
Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abzuschließen. Die sonstigen internen Ausgleichsmaßnahmen A1 – A 2 sind bei abschnittsweiser Erschließung spätestens zwei Jahre nach Erschließung des zugeordneten Abschnitts durchzuführen.

1.6 Zuordnung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden ...... % der Ausgleichsfläche A 5 mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

2. Erhaltungsgebote
Unter Erhaltung wird verstanden: die unter Ziff. A 3.1 der zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3. Pflanzgebote

3.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

3.2 Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 8 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
Die Pflanzabstände bei Heckenpflanzungen betragen 1,0 -1,5 m.

Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung.

Pflanzenauswahl Bäume
Im Straßenraum sind entlang der Haupterschließungsstraße wahlweise zu verwenden: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia spec. (Linden) in geeigneten Arten / Sorten. Entlang der Zufahrt zum Lindenhof sind Linden zu pflanzen (Tilia spec.).

Pflanzenauswahl Hecken
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten auszuführen. Die Auswahlliste (Anlage 5 zur Begründung), sowie die beigefügten Schemaschnitte und Pflanzschemata (Anlage 6 und 7 zur Begründung) sind als Bestandteil der Festsetzungen zu beachten.
Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten heimischen Pflanzenarten sind innerhalb der Heckenpflanzungen gemäß Ziff. 5.2 der zeichnerischen Festsetzungen auch gärtnerisch beeinflußte Zier- und Nutzpflanzen bis max. Anteil von 10 % zulässig.
Die Verwendung fremdländische Nadelgehölze ist nicht zulässig.

3.3 Versiegelung - Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Vegetationsflächen müssen mind. 20 % der Grundstücksfläche einnehmen.

3.4 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der privaten Erschließungsanlagen zu vollziehen.

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Öffentliche Grünflächen:
Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sollten in extensiver Form gepflegt und unterhalten werden.
Die Wiesen- und Rasenflächen sollten als Magerwiesen ohne Düngung, Herbizideinsatz und mit max. 2maliger jährlicher Mahd entwickelt werden.
Die Einsaat erfolgt als Erosionsschutzsaat (Breitflächensaat, max. 10 g/m²) mit Extensivrasenmischung

2. Fassadenbegrünung:
Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich in Anlage 5 der Begründung zur Grünordnung.

3. Gehölzpflanzungen
Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

4. Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

5. Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungsplanungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten, Qualitäten der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung

Elfershausen - Engenthal, 10. Dezember 2001,
geändert, den 15. Februar 2002
ergänzt, den 29.April 2002

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen

Gerolzhofen, den 22. Mai 2002

Stadt Gerolzhofen:
Bräuer, Erster Bürgermeister

Anlage 5

Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten (Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation: Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald und der realen Vegetation)

1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn (S)
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde (S)

(S) Verwendung im öffentlichen Straßenraum (auch in ähnlichen, stadtklimatoleranteren Arten und Sorten)

2. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten

Apfel:	Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Kaiser Wilhelm, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel,...
Birne:	Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler,...

Speierling (Sorbus domestica)
Walnuß (Sämlinge)

3. Straucharten (unter 10 m):

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa spec.	- heimische Heckenrosen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster*
Malus communis	- Wild-Apfel
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball*

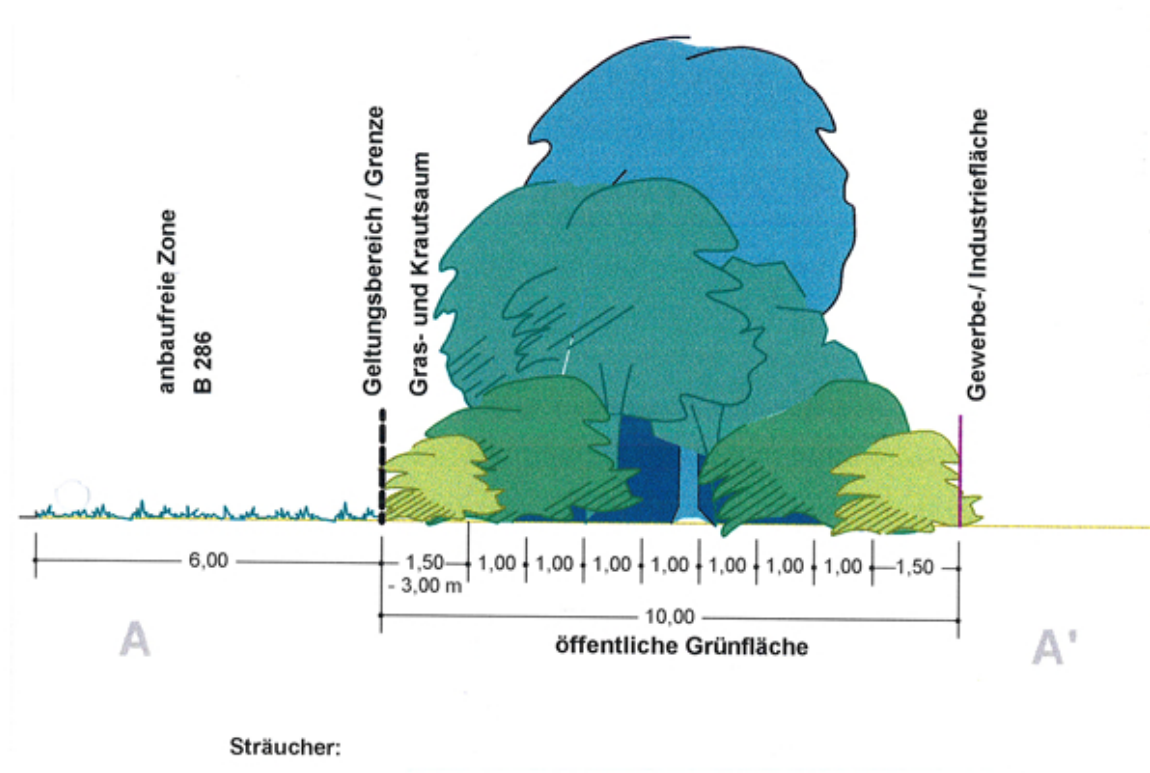
* nur innerhalb des Gewerbegebietes in niedrigen Anteilen (< 5 %) verwenden

4. Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung

Immergrüne:	Lonicera x henryi	- immergr. Geißblatt	Hedera helix	- Efeu
Sommergrüne:	Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	Clematis spec.	- Waldrebe
	Actinidia spec.	- Strahlengriffel	Lonicera spec.	- Geißblatt
	Akebia spec.	- Kiwi	Fallopia aubertii	- Knöterich
	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein	Wisteria sinensis	- Glyzinie

---

Pflanzschema Baumhecke (5-7 zeilig)
schemat. Schnitt



Sträucher:

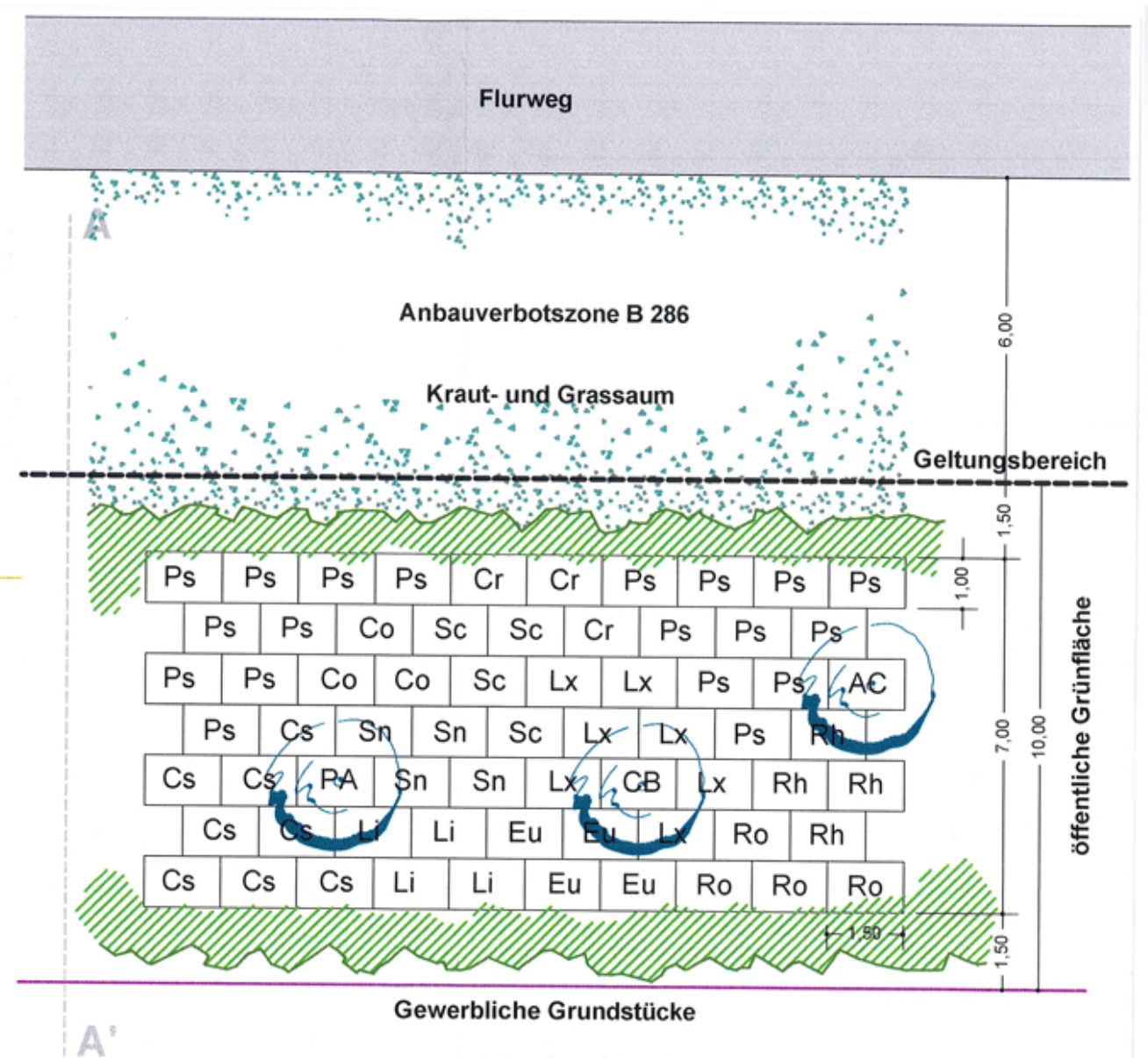
Co	Corylus avellana	- Haselnuß	(ca. 5 %)
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne	(ca. 5 %)
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel	(ca. 20 %)
Eu	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	(ca. 5 %)
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster	(ca. 5 %)
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	(ca. 10 %)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 30 %)
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn	(ca. 5 %)
Ro	Rosa spec.	- heimische Wildrose	(ca. 5 %)
Sc	Salix caprea	- Salweide	(ca. 5 %)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 5 %)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70-90 cm hoch)

Bäume 1. und 2. Ordnung: (ca. 5 %)

AC	Acer campestre	- Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	- Hainbuche
PA	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
QR	Quercus robur	- Stiel-Eiche

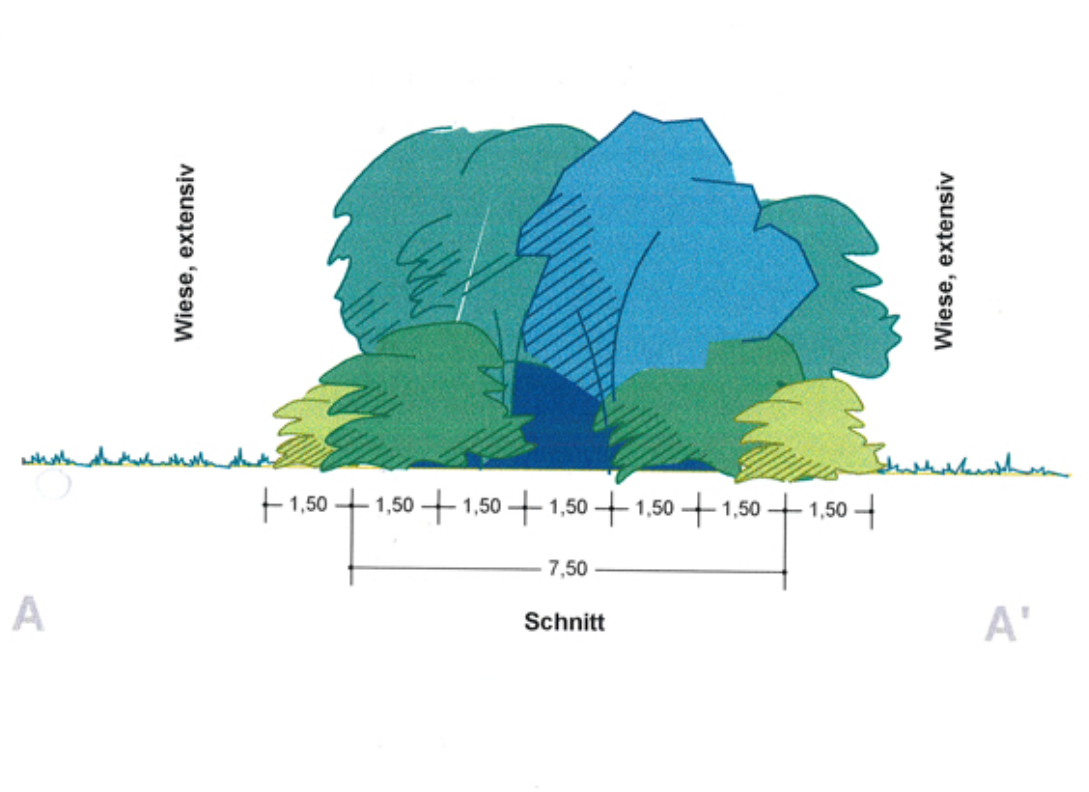
Pflanzung als Heister, 2x verpflanzt, 150/200 cm hoch



Anlage 6 zur Grünordnungsplanung
Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt):
Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan Nr. 41/99 für das Gebiet „Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“
Pflanzschema Baumhecke 5-7 zeilig, mit Schnitt
M 1 : 100

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen

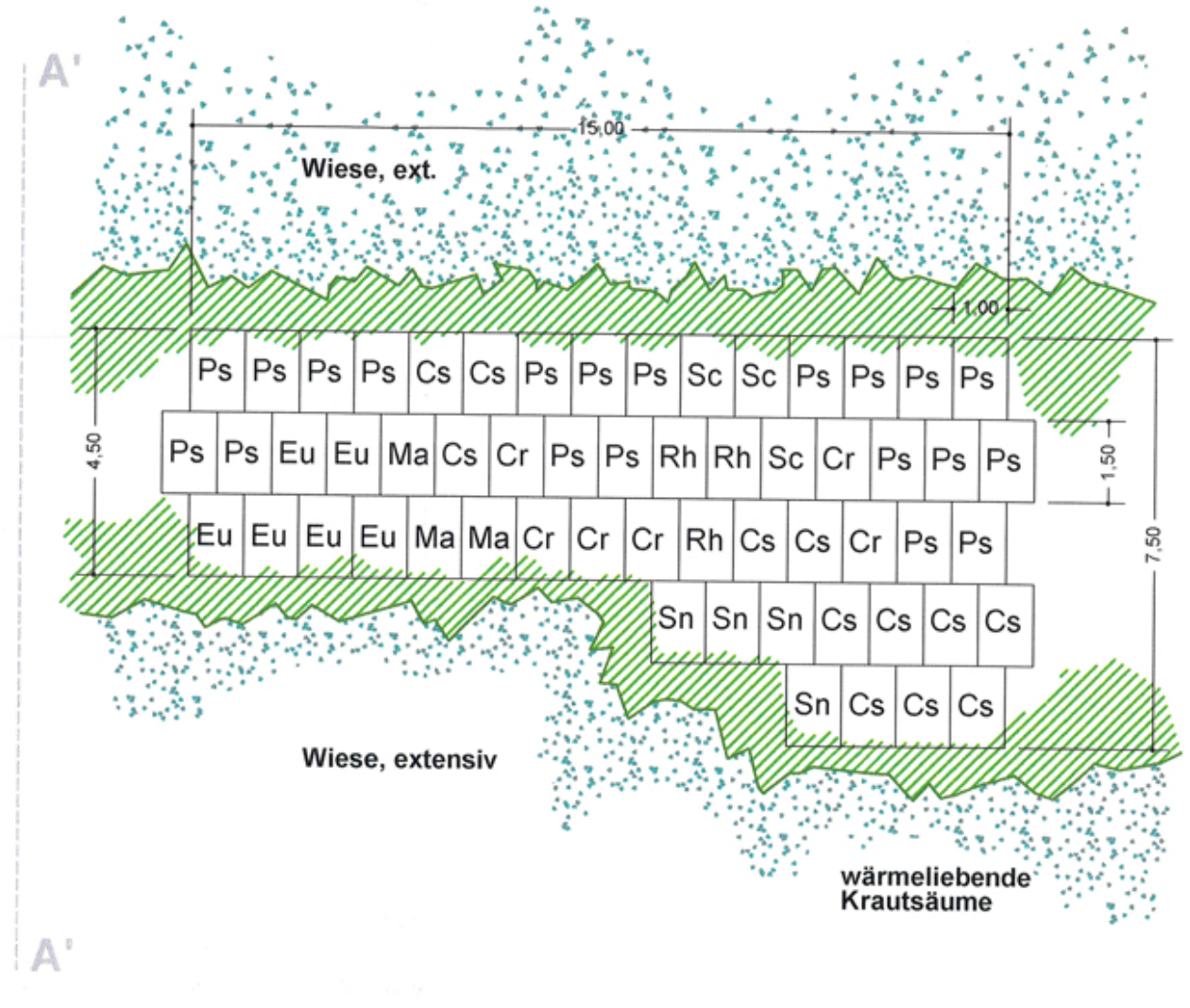
3 - 5 zeilige Strauchhecke
schemat. Schnitt



Sträucher:

Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel	(ca. 25 %)
Cr	Crataegus spec	- heimische Weißdorne	(ca. 10 %)
Eu	Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	(ca. 10 %)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 35 %)
Py	Pyrus pyraster / oder Malus silvestris	- Wildbirne / - Wildapfel	(ca. 5 %)
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn	(ca. 5 %)
Sc	Salix caprea	- Salweide	(ca. 5 %)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 5 %)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70-90 cm hoch)



Anlage 7 zur Grünordnungsplanung
Stadt Gerolzhofen (Lkr. Schweinfurt):
Grünordnungsplanung
zum Bebauungsplan Nr. 41/99 für das Gebiet „Mönchstockheimer Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schützenhaus“
M 1 : 100

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
Engenthal 42
97725 Elfershausen