



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1. Grenze des Geltungsbereiches

2. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. des SS 142 ff. BauGB.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1. Das Baugelände ist festgesetzt als Mischgebiet M1 gem. § 6 BauNVO.

3.2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO möglichen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

3.3. Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 nicht zulässig.

3.4. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird für die Hauptgebäude festgesetzt, daß ab dem 1. Obergesch. nur die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig sind.

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

4.1. Zulässig sind jeweils die im Plan für die einzelnen Bereiche eingetragenen Höchstwerte.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise

5.1. Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

5.2. Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

5.3. Die Errichtung von Gartenlauben und überdeckten Stellplätzen mit bis zu 30 qm überbauter Fläche sowie Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude und Vorderhöfe an Hauptgebäuden oder Garagen und Nebengebäuden sind außerhalb der überbaubaren festgesetzten Flächen zugelassen.

5.4. Bauweise

5.4.1. Nutzungsabgrenzung

M I	Zahl der Vollgeschosse nach Einschrieb im Plan, mit Satteldach- oder Walmdach, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
GRZ 0,4 GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) max. siehe auch Ziffer 4.1
	Bauweise siehe auch Ziffer 5.4

5.4.1. Bei der Berechnung der GRZ und GFZ für den südwestlichen Teil des FLS.Nr. 416 kann die Fläche des angrenzenden Gemeinschaftshofes, dessen Freiflächen ergänzt, zu dessen Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

5.4.2. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.4.3. Grundstücksgrenze entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist auf den Grundstücken für die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist.

5.4.4. Zahl der Vollgeschosse

5.4.4.1. Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.

5.4.4.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.

5.4.5. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

5.5. Bebauungsform

5.5.1. Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

5.5.2. Zulässig Hauptgruppen

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1. Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 qm festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

7.1. Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.2. Öffentliche Erschließungsfläche gem. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Weggesetzes.

7.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 und Ziffer 22 BauGB). Über diese Fläche ist die Erschließung der mit A, B und C gekennzeichneten Grundstücke zu gewährleisten. Eventuelle Stellplätze dürfen überdeckt sein.

7.4. Öffentlicher Weg

7.5. Schematisch dargestellte Stellplätze im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche.

8. Nebengebäude und Garagen

8.1. Nebengebäude und Garagen eingeschöblich mit Satteldach- oder Walmdach

8.2. Nebengebäude und Garagen zweigeschöblich mit Satteldach- im Ober- und Dachgeschöblich sind ausschließlich die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig. Innerhalb dieses Nebengebäudes sollen auch die Garagen für die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geplanten Gebäude untergebracht werden. Auf Stauräume vor Garagen auf der Westseite dieses Nebengebäudes wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet.

9. Dächer

9.1. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Stalldächer, Dachneigung 42 - 56° auszubilden. Die Dachneigung der Umformationen kann niedriger sein.

9.2. Finstrichtung

9.2.1. Zwingende Hauptfinstrichtung

9.3. Dachöffnungen, Dachfenster, (Dachbelichtungen)

9.3.1. Dachöffnungen, Dachfenster sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Spitzböden sind nicht ausbaubar, es sind nur Belüftungsöffnungen möglich. Dachschritte zum öffentlichen Straßenraum sind nicht zugelassen.

9.3.2. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zugelassen und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Freifläche einnehmen.

9.3.3. Die Dachflächen sind weitgehend ungenutzt zu belassen. Pro Gebäudeteil ist nur eine Art der Dachöffnung möglich. Zulässig sind sowohl abgesetzte Dachflächen, Bandgauben sowie ein einzelner Zwerchgiebel. Dachfenster unter 0,8 qm Größe können im Ausnahmefall ergänzend zu Zwerchgiebeln angeordnet werden.

9.4. Dachdeckung

9.4.1. Die Gebäude sind mit Ziegeln in naturer Farbe einzudecken, ausgenommen sind Gartenlauben und überdeckte Stellplätze.

9.5. Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.

9.6. Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgetrennten Gebäudeselten zugelassen, es sei denn diese haben sich weder in der Form noch in der Farbe von der Bedachung ab.

10. Einfriedungen und Tore

10.1. Alle Grundstücke sind durch Gebäude, Mauern oder Zäune und Tore entlang des öffentlichen Straßenraumes und entlang der Nachbargrundstücke zu umfassen. Mauern, Zäune und Tore sind auf die Grundstücksgrenze zu setzen.

10.2. Mauern sind als Sichtmauerwerk aus Naturstein oder verputzt auszuführen, die Zäune als senkrechte Metallstäbe oder Holzstaketen.

11. Wandflächen, Schaufenster

11.1. Alle Gebäude sind als Lochfassade auszubilden oder bei Naturstein als Sichtmauerwerk herzustellen.

11.2. Verkleidungen sind nur in Holz, im Sockelbereich auch aus Naturstein zugelassen.

11.3. Die Farbfestlegungen für Gebäude-, Garagen und Nebengebäudefassaden sind mit dem Kreisbauamt abzustimmen.

11.4. Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Fenster als stehende Rechtecke auszubilden.

11.5. Schaufenster sind nur im Erdgeschöblich zulässig und müssen in Größe und Form dem Charakter einer Lochfassade und der Gliederung des Baukörpers angepaßt sein.

11.6. Schaufenster, Türen und Tore sind als Einzelöffnungen auszubilden.

12. Werbeanlagen

12.1. Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an Gebäuden und an Ort der Leitungen zulässig.

12.2. Die Höhe oder Breite von Werbeanlagen darf höchstens 55 cm betragen, ihre horizontale oder vertikale Abwicklung darf nicht länger sein, als 2/3 der Gebäudefront bzw. der Traufhöhe. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt dies für die Abwicklung aller Anlagen.

12.3. Ausnahmeweise können künstlerisch gestaltete Auslager zugelassen werden.

13. Gebäudeeinstellungen

13.1. Bei Hauptgebäuden ist die sichtbare Sockelhöhe an die der Nachbarbebauung anzupassen.

13.2. Die Oberkante der Kellergeschöbdecke der Hauptgebäude im Rabkau darf max. 1 m über der Straßenebene liegen.

13.3. Nebengebäude sind ohne Sockel ebenerdig zu errichten.

14. Festsetzungen für öffentliches und privates Grün

14.1. Pflanzgebiet für standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit etwägigem Standort auf privaten Grundstücken.

14.2. Pflanzgebiet für standortheimische Laubbäume als Hochstämme auf öffentlichen Flächen.

14.3. Auf den privaten Grundstücken sind die unbebauten Grundstücksflächen als Garten oder begrünte Gartenhöfe anzulegen.

14.4. Bei Pflanzungen sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Gehölztafel Verwendung finden:

Öffentliches Grün:

- Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm 3x verschult, Stammumfang 14/16 cm, Winterlinde, Spitzahorn, Mehlbeere.

Privates Grün:

- Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm 2-3x verschult, Stammumfang 10/12 cm, vorrangig Obstbäume, ansonsten Eberesche, Blumensche, Birke oder Mehlbeere.

15. Flächen für Versorgungsanlagen

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

15.2. Dekribität (Umformation)

B) Nachrichtliche Übernahmen

1. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

C) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücks- und Flurnummern

2. Vorgeschlossene Grundstücksneugrenzen

3. 224 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Geplante Gebäude

6. Vorhandene, amtlich noch nicht eingezeichnete Gebäude

7. Vorhandene Nebengebäude

8. Ortsdurchfahrtsgrenze

9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch mit Schachtabwerken und bellerschließender Schutzzone

10. **Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**

10.1. Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserichte Mannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwenkung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

10.2. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagsart für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Be-läge, wie z.B. Pflaster mit Rautenlöcher, wasserdurchlässige Decks, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unversickerungsfördernde Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundver-hältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

10.3. Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähneligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtlöslichkeitsabscheider einzubauen.

10.4. Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

11. Denkmalschutz

11.1. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern. 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.

12. Immissionsschutz

12.1. Bei der Errichtung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Stoffe ausgehen können, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 23.08.1989
Geändert und ergänzt: 07.11.1994
Ergänzt: 31.01.1995
Geändert und ergänzt: 10.07.1995

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 24.07.1995
STADT GEROLZHOFEN

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramer

Regierung von Unterfranken
Würzburg, den 20.08.1995

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 40/87 für das Sanierungsgebiet
"Entlassene"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.12.1994 bis 27.01.1995 öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 24.07.1995
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 18.07.1995 als Sitzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 24.07.1995
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB
02.08.1995
Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 24.07.1995
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

Regierung von Unterfranken
Würzburg, den 20.08.1995
I. A. ...

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.08.1995 öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder-mannes 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 11. Okt. 1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 17. Okt. 1995
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

09. Nov. 1995