



- Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. den §§ 142 ff. BauGB.
- Art der baulichen Nutzung
 3.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.
 3.2 Gem. § 1 Abs.5 BauNVO werden die nach § 6 Abs.2 Pkt.6 u.7 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgenommen.
 3.3 Spielhallen als Vergnügungstätten oder als sonstige Gewerbebetriebe sind gem. § 1 Abs.9 BauNVO nicht zugelassen.
 3.4 Gem. § 1 Abs.6 i.V. m. § 6 Abs.3 BauNVO sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
 3.5 Gem. § 9 Abs.3 BauGB und § 1 Abs.7 BauNVO wird für die Hauptgebäude festgesetzt, daß ab dem 1.obergeschloß nur die nach § 6 Abs.2 Ziff.1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig sind.
 3.6 Gem. § 9 Abs.3 BauGB und § 1 Abs.7 BauNVO wird für die Nebengebäude festgesetzt, daß im Erd- und Dachgeschloß keine Wohnungen zugelassen sind.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff. BauNVO.
 4.1 Zulässig sind jeweils die im Plan für die einzelnen Bereiche eingetragenen Höchstwerte.
 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise
 5.1 Baugrenze
 5.2 Baulinie
- Die Errichtung von Gartenlauben und überdeckten Stellplätzen mit bis zu 30 qm überbauter Fläche sowie Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude und Vordächer an Hauptgebäuden oder Garagen und Nebengebäuden sind außerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen zugelassen.
- Bauweise:
 5.4.1 Nutzungsschabl
 Beispiel

Grundflächenzahl (GRZ) max. s. auch Pkt. 4	Geschoßflächenzahl (GFZ) max. s. auch Pkt.4
	Zahl der Vollgeschosse nach Einschrieb im Plan, mit Sattel- oder Walmdach, Dachform und Neigung nach dem Bestand (siehe auch Pkt.9.1). Dabei kann das Dachgeschloß ein für die Anzahl der Vollgeschosse nicht anrechenbares zusätzliches Vollgeschloß sein.
- Für die Fl.St.Nr. 365,367,369,376,379,380,381 und den nördlichen Teil des Fl.St.Nr. 371/1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend ihres Bestandes zu ersetzen oder zu erhalten und bestehende Traufgassen müssen belassen werden.
 Die rückwärtigen Nebengebäude oder Garagen sind entlang der geplanten Neugrenzen zu errichten.
 Für die übrigen Grundstücke wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
- 5.4.2.1 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO.
- 5.4.2.2 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.
- 5.4.3 Grundstücksgrenze, entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist auf den Grundstücken, für die die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt ist.

- Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das Dachgeschloß ein für die Anzahl der Vollgeschosse nicht anrechenbares zusätzliches Vollgeschloß sein kann.
- 5.4.4 II
- 5.4.5 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- 5.4.6 Die Unterschreitung von gesetzlich geforderten Abstandsflächen ist zulässig, wenn dies durch Bestand oder bei Neubebauung durch Orientierung am Bestand gegeben ist.
6. Mindestgröße der Baugrundstücke
 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m² festgesetzt.
7. Verkehrsflächen
 7.1 Straßenbegrenzungslinie
 7.2 Öffentliche Erschließungsfläche
 7.3 Öffentliche Parkplätze
 7.4 Weg
8. Nebengebäude und Garagen
 8.1 N1 Nebengebäude und Garagen eingeschobig mit Satteldach, die entsprechend Bestand Scheunencharakter haben sollen. Traufhöhe mind. 3,5 m, höchstens 5 m, gemessen ab O.K. angrenzender öffentlicher Parkplatze-fläche.
 8.2 N2 Nebengebäude und Garagen eingeschobig mit Sattel- oder Pultdach. Pultdächer sind nur zugelassen, wenn die Gebäudetiefe weniger als 5 m beträgt.
 8.3 N3 Nebengebäude eingeschobig mit Satteldach, Traufhöhe mind. 3 m, höchstens 4,50 m, gemessen ab O.K. angrenzender öffentlicher Parkplatze-fläche
9. Dächer
 9.1 Die Dächer sind als Steildächer auszubilden. Die Dachneigung der jeweiligen Gebäude muß dem Bestand der derzeitigen Bebauung entsprechen. Für evtl. nach Abriß zu schließende Baulücken gilt eine Anpassung an die Nachbarbebauung, falls dies denkmalpflegerischen Belangen nicht widerspricht.
 9.2 Firstrichtung
 Zwingende Hauptfirstrichtung
 9.3 Dachneigung
 9.3.1 Hauptgebäude
 Bei traufständigen Gebäuden muß die Dachneigung zwischen 40° und 55° betragen, bei giebelständigen Gebäuden zwischen 45° und 55°. Kniestocke bis 50 cm Höhe sind zugelassen. Giebel sind ohne Dachüberstand auszubilden.
 9.3.2 Nebengebäude
 Die Dachneigung von Nebengebäuden muß zwischen 40° und 55° betragen. Bei Hallenbauten über 12 m Tiefe kann eine flachere Dachneigung zugelassen werden.
- 9.4 Dachöffnungen, Dachfenster (Dachbelichtungen)
 9.4.1 Dachöffnungen, Dachfenster sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Spitzböden sind nicht ausbaubar, es sind nur Belüftungsöffnungen möglich. Dacheinschnitte zum öffentlichen Straßenraum oder zu den öffentlichen Parkplätzen im Innenhof sind nicht zugelassen.
 9.4.2 Hauptgebäude
 Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Firstlänge zulässig.
 9.4.3 Nebengebäude
 Die Dachflächen sind weitgehend ungegliedert 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 m² Größe können im Ausnahmefall ergänzend zu Zwerchgiebeln angeordnet werden.

- Dachdeckung
 Die Gebäude sind mit Ziegeln in naturroter Farbe einzudecken; ausgenommen sind Gartenlauben und überdachte Stellplätze.
- Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudesiten zugelassen, es sei denn diese heben sich weder in der Form noch in der Farbe von der Bedachung ab.
- Einfriedungen und Tore
 10.1 Alle Grundstücke sind durch Gebäude, Mauern oder Zäune und Tore zum öffentlichen Straßenraum und zu den Nachbargrundstücken zu umfriedern. 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.
 10.3 Garagen- und Hof Tore zum Parkplatzhof können nach außen geöffnet werden.
- Wandflächen, Schaufenster
 11.1 Alle Gebäude sind als Lochfassade auszubilden oder bei Naturstein als Sichtmauerwerk herzustellen. Das Sichtfachwerk historischer Bauten ist freizulegen, konstruktives Fachwerk ist verputzt zu belassen. Rauhputz sind nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.
 11.2 Verkleidungen sind nur im Sockelbereich und aus Naturstein zugelassen.
 11.3 Die Farbfestlegungen für Gebäude-, Garagen- und Nebengebäudefassaden ist mit dem Kreisbauamt abzustimmen.
 11.4 Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Fenster als stehende Rechtecke auszubilden.
 11.5 Schaufenster sind nur im Erdgeschloß 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.
- Werbeanlagen
 12.1 Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an Gebäuden und am Ort der Leistung 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 Ausnahmsweise können künstlerisch gestaltete Ausleger zugelassen werden.
- Gebäudeeinstellungen
 13.1 Bei Hauptgebäuden ist die sichtbare Sockelhöhe an die der Nachbarbebauung anzupassen.
 13.2 Entlang der Bürgermeister-Weigand-Straße darf die Oberkante der Kellergeroßdecke der Hauptgebäude max. 1 m über der Straßenoberkante liegen.
 13.3 Nebengebäude sind ohne Sockel ebenerdig zu legen.
- Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB)
 14.1 zu pflanzende standortheimische Laubbäume als Hochstämmen mit etwaigem Standort auf privaten Grundstücken.
 14.2 zu pflanzende standortheimische Laubbäume als Hochstämmen mit etwaigem Standort auf öffentlichen Flächen.
 14.3 Für die eingetragenen Bäume gilt Pflanzgebot
 14.4 Auf den privaten Grundstücken sind die unbebau Grundstücksflächen als begrünte Gartenhöfe anzulegen.
 14.5 Bei Pflanzungen sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
 Öffentliches Grün: Bäume 1.Ordnung, Pflanzqualität Hst. 3xv, STU 14/16, Winterlinde, Spitzahorn, Mehlbeere.
 Privates Grün: Bäume 2.Ordnung, Pflanzqualität Hst. 2-3 xv, STU 10/12, Eberesche, Feldahorn, Blumenesche, Birke, Mehlbeere oder Obstbäume.

15. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

16. Zu beseitigende Gebäude und sonstige Anlagen.

B) Hinweise
 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. **376** Grundstück- und Flurnummern
 4. Vorhandene Wohngebäude
 5. Geplante Gebäude
 6. Vorhandene Nebengebäude
 7. Durchgänge und Durchfahrten
 8. Best. unterirdische Gewölbekeller mit etwaigem Umgriff
 9. Nach Art.8 DStGH besteht eine Meldepflicht für archäologische Funde. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, im Juni 1988
 Geändert und ergänzt: 01.12.1988

Für den Entwurf:
 Architektur- und Ingenieurbüro
 Eugen Weimann
 Julius-Echter-Str.15
 8723 Gerolzhofen

Für die Stadt:
 Gerolzhofen, den 02. Juni 1989
 STADT GEROLZHOFEN
 BRÄUER
 1. Bürgermeister

BEZIRKSAMT GEROLZHOFEN
 ARCHITECTUR- UND INGENIEURBÜRO
 EUGEN WEIMANN
 JULIUS-ECHTER-STR. 15
 8723 GEROLZHOFEN
 129 054
 1988

STADT GEROLZHOFEN
 STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet
 " Grabenstraße West "
 M = 1 : 500

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO
 Bauweise: Offene und geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14. Mai 1989 bis 14. Feb. 1989.. öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den... 02. Juni 1989

 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 14. Mai 1989 als Sitzung beschlossen.

Gerolzhofen, den... 02. Juni 1989

 1. Bürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RB vom 04.08.1989 Nr. 420 - 4622.08 - 45/83 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Würzburg, den 04.08.1989
 Regierung von Unterfranken

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14. AUG. 1989 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes am... 14. AUG. 1989 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den... 21. AUG. 1989

 1. Bürgermeister