



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1. entfallen
 - 1.2. Grenze des Geltungsbereiches der Änderung
 - 1.3. entfallen
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. Das Baugebiet ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem § 4 BauNVO.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§16 ff. BauNVO
 - 3.1. Baugrenze
 - 3.2. entfallen
 - 3.3. Bauweise
 - 3.3.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.3.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.3.3. Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss als Vollgeschoss und ausgebautetes Dachgeschoss wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann.
 - Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 25° - 45°,
 - GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
 - 3.3.4. entfallen
 - 3.3.5. entfallen
 - 3.3.6. Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
 - 3.3.7. Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schleppegauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
 - 3.3.8. entfallen
 - 3.3.9. neu: Es gelten die Abstandsfächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
4. Schallschutz
 - 4.1. entfallen
 - 4.2. entfallen
 - 4.3. entfallen
5. Stellplätze und Garagen
 - 5.1. entfallen
 - 5.2. Vorgeschlagene Fläche für Garagen
 - 5.3. Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind nur Satteldächer, die angepasst an die Hauptgebäude eine Dachneigung von 25° - 45° erhalten können, zugelassen.
 - 5.4. Die Anordnung der Garagen auf dem Grundstück muss in jedem Fall Rücksicht nehmen auf die Einteilung der öffentlichen Parkplätze entlang der Straße.
 - 5.5. Kellergaragen sind nicht zulässig.
6. Mindestgröße der Grundstücke
 - 6.1. entfallen
7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG)
 - 7.1. entfallen
 - 7.2. entfallen
 - 7.3. entfallen
 - 7.4. Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich min. ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbepflanzung ist durch mind. 5 Sträucher je 200 m² Gartenland zu ergänzen.
 - 7.5. Pflanzenauswahl
 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnussbäume) und Beerensträuchern zugelassen.
 Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Ziersträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:

 Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche
 Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche
 Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrose, Kornelkirsche
 Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
 Hochstamm oder Stammbusch
 Stammdurchmesser 12-14 cm,
 Heister: 1,50 - 2,00 m Höhe, 2x verschult
 Sträucher: 80 - 125 cm, 2x verschult

- 7.6. entfallen
- 7.7. neu: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die folgenden jahreszeitlichen Beschränkungen und Vorgaben: Die Entnahme von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar, zulässig. Eine Ausnahme ist möglich, wenn eine gutachterliche Prüfung bestätigt, dass die Gehölze nicht als Vogelnistplätze besetzt sind.
8. Verkehrsfläche
 - 8.1. entfallen
 - 8.2. entfallen
 - 8.3. entfallen
 - 8.4. entfallen
 - 8.5. entfallen
 - 8.6. Im Sichtbereich verpflichtend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahnoberkante von Bauwerken und jedem gruppenartigen Bewuchs freizuhaltende Fläche für Sichtwinkelrechteck.
 - 8.7. entfallen
 - 8.8. entfallen
9. Einfriedungen
 - 9.1. Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen ausgenommen technisch erforderliche Böschungsstützmauern sind mit Holzzäunen ohne Sockel zu errichten und dürfen nicht höher als 0,90 m sein. Entlang der Straßenseiten ohne Gehsteig, müssen die Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m zu Bordsteinhinterkante einhalten.
 - 9.2. Grelle, leuchtende Farbenstriche sind untersagt.
 - 9.3. Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen sollten bevorzugt bodenständige, heimische Laubsträucher in aufgelockerter Pflanzung verwendet werden. Hinterpflanzungen mit geschlossenen Heckenreihen sind nicht erlaubt.
10. Zulässige Materialien für die Gebäude
 - 10.1. Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln.
 - 10.2. Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
11. Gebäudeeinstellung
 - 11.1. Für das Grundstück gilt, dass die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m die Eleker-Straße nicht übersteigen darf.
12. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 12.1. entfallen
 - 12.2. entfallen
13. entfallen
14. entfallen
15. Solaranlagen
 - 15.1. Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig. neu: Gemäß Art. 44a BayBO besteht die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen; hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. entfallen
3. 526 / 13 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. entfallen

Entwurf: 19.05.2025
Satzung:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Stadt Gerolzhofen, den

STADT GEROLZHOFEN

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun

Thorsten Wozniak, Erster Bürgermeister

Stadt Gerolzhofen
Landkreis Schweinfurt

1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan "Jahnstrasse II"

M = 1 : 250

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat in der Sitzung vom _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan "Jahnstrasse II" im Teilbereich zu ändern. Die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat am 19.05.2025 in der öffentlichen Sitzung den Entwurf in der Fassung vom 19.05.2025 gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 19.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
5. Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat am _____ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Jahnstrasse II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Stadt Gerolzhofen, den _____ Siegel

Thorsten Wozniak, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplans "Jahnstrasse II" wurde am _____, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen _____ Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Gerolzhofen, den _____ Siegel

Thorsten Wozniak, Erster Bürgermeister