



Standort: 25.04.2003
Geändert und ergänzt: 28.07.2003
Ergänzt: 20.10.2003

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 23. Okt. 2003
15023 0303.2003

Inhaber- und Ingenieurbüro:
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str. 75a
97447 Gerolzhofen

Bearbeiter:
M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Kraumüller

Bräuer, 1. Bürgermeister

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 40/101 für das Gebiet
"Alitzheimer Straße Süd"
M = 1 : 1000

Zu diesem Planbild ist gleichzeitig der Textteil i.d.F. vom 20.10.2003 zu beachten.

Planbild

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 25.04.2003 hat in der Zeit vom 19.05.2003 bis 06.06.2003 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2003 bis 02.10.2003 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2003 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan ist am 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan 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 am 14.11.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 18. Nov. 2003
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

TEXTTEIL
Zu diesem Textteil ist gleichzeitig der Planteil i.d.F. vom 20.10.2003 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 25.04.2003 hat in der Zeit vom 19.05.2003 bis 06.06.2003 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2003 bis 02.10.2003 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2003 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan ist am 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan 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 am 14.11.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 18. Nov. 2003
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

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 und der Einfriedung gewährleistet ist.

Einfriedigungen
Einfriedigungen dürfen als Zäune höchstens 2,50 m hoch, als Mauern oder Mauersteckel höchstens 0,80 m hoch sein. Zu beachten ist auch Ziffer A) 8.4.
Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Die Grundstücke sind entlang der Staatsstraße St 2272 mit tür- und torlosen Einfriedigungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.

Zulässige Ausführung der Gebäude
Es sind nachstehende Dacheindeckungen zugelassen:
Tonziegel oder Betondachsteine, Faserzementplatten, beschichtetes Metall, Kunststoffplatten und Gründächer.

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

Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)
Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Je 2.500 qm unbebauter Fläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Begrünte Bauflächen
Dieser Teil des Planungsgebietes ist besonders intensiv zu begrünen. Je 2.500 qm unbebauter Fläche der gekennzeichneten Grundstücksteile sind an geeigneten

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

4.4 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.

5. Denkmalschutz
5.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalertern. 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.

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

7. Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes
7.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamtsamt zu hören.

8. Vergnügungsstätten
8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Vergnügungsstätten gem. § 9 BauNVO im Planungsgebiet (Gib) nicht zulässig sind.

Gerolzhofen, 25.04.2003
Geändert und ergänzt: 28.07.2003
Ergänzt: 20.10.2003

Für die Stadt:
Gerolzhofen, 23. Okt. 2003
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, 1. Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro
Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Kraumüller
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str. 75a
97447 Gerolzhofen

Bearbeiter:
M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Kraumüller

Bräuer, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abstandsflächenregelungen**
2.1 Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
- Art der baulichen Nutzung**
3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
3.1.1 als beschränktes Industriegebiet (Gib) 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 (6.00 - 22.00 Uhr) und LWA" = 55 dB(A) in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) zugelassen.
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. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.
3.3 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird weiter festgesetzt, dass die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel und/oder zentrenrelevante Produkte im Sortiment führen, nicht zugelassen ist. Unter zentrenrelevanten Produkten versteht man Produkte, die für eine einzelne Person alleine ohne Weiteres handhabbar bzw. transportierbar sind, wie z.B. Blumen, Bekleidung, Schuhe, Haushaltsgegenstände und ähnliches. Hierzu gehören beispielsweise nicht Baustoffe, Sanitärreinigungsgegenstände, Eisenwaren, Möbel, Teppiche, Kraftfahrzeuge, Motorräder, und dergleichen.
Ausgenommen von dieser Einschränkung sind bestehende Nutzungen im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes, d.h. diese Nutzungen können wie bislang ausgeübt werden. Neue, mit den bisherigen Nutzungen identische können ebenfalls ausgeübt werden.

- 12.3 Stellen zusätzlich mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.
Großbäume im privaten Baugebiet. Bindung nach Art und Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung.
- 12.4 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnubäume) und Beerenträuchern zugelassen.
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- Vorhandene Gebäude

- Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
4.1 Zulässig sind im Industriegebiet:
GRZ 0,8
BMZ 10,0
- Überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigung**
5.1 Baugrenze
5.2 Dachneigung
5.2.1 Es ist eine Dachneigung von 0 - 38° zugelassen.
- Wendeflächen, Stellplätze**
6.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrungen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen.
- Mindestgröße der Grundstücke**
7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.300 qm festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
8.1 Straßen- und Wegbegrenzungsline
8.2 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Bemaßung
8.3 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2272 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

- Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
- Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser sollte von den Bauwerkern durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sollten die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wannen geschützt werden. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden.
Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 4.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte von den Bauwerkern durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.
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 Rassen- oder Dränfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) z.B. zur Bewässerung von begrüntem 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
- 4.3 Unverschmutztes und verschmutztes Oberflächenwasser
4.3.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte über die vorgesehenen Rückhaltungen abgeleitet werden.
4.3.2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Verbindung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
4.3.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

