



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

Gerolzhofen, den 12. Mai 2004
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, I. Bürgermeister

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 40/102 zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes "An der Bahnlinie"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO-EHgf) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Bauweise: Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Planfest: Zu diesem Planfest ist gleichrangig der Textteil i.d.F. vom 30.04.2004 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2003 ortsblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2003 hat in der Zeit vom 12.01.2004 bis 30.01.2004 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2004 bis 29.04.2004 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.05.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2004 als Satzung beschlossen.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat vom 10.05.2004 ist am 28.05.2004 ortsblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der 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 der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 01.06.2004
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, I. Bürgermeister

Das Gewerkeamt Würzburg und
 die Untere Naturschutzbehörde
haben verlangt, daß sie gem. Art. 69
Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsver-
fahren zu beteiligen sind.
Die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde
ist bei der Baugenehmigung von Nutzen, die mit dem und
alle baurechtswirksamen Bauweisen verbunden sind.

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN

Bebauungsplan Nr. 40/102 zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes "An der Bahnlinie"
M = 1 : 1000

TEXTTEIL
Zu diesem Textteil ist gleichrangig der Planfest i.d.F. vom 30.04.2004 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2003 ortsblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 12.12.2003 hat in der Zeit vom 12.01.2004 bis 30.01.2004 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2004 bis 29.04.2004 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.05.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2004 als Satzung beschlossen.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Stadtrat vom 10.05.2004 ist am 28.05.2004 ortsblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der 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 der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 01.06.2004
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, I. Bürgermeister

- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 2.1.1 als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-EHgf) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.
 - 2.1.1.1 Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-EHgf) gem. § 11 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs-, Genussmitteln und allen zentralrelevanten Produkten im Sortiment, Getränkemarkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zugelassen.
Unter zentralrelevanten Produkten sind insbesondere Produkte zu verstehen, 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, Sanitärerichtungsgegenstände, Eisenwaren, Möbel, Teppiche, Kraftfahrzeuge, Motorräder, und dergleichen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 3.1 Zulässig sind im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO-EHgf):
GRZ 0,8
GFZ 0,8
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Dachneigung**
 - 4.1 Baugrenze

- Bauweise**
 - a Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können die Gebäude ohne Grenzabstand oder mit vermindertem Grenzabstand, wie aus dem Eintrag im Plan ersichtlich, errichtet werden können.
- Grundstücksgrenze**
 - 4.2.1 Grundstücksgrenze entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist auf den Grundstücken für die die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist.
- Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe**
 - 4.3.1 Eine Dachneigung von 0 - 25° ist zugelassen.
 - 4.3.2 Die Traufhöhe wird auf maximal 5 m begrenzt. Als Maß gilt die Straßenhinterkante entlang der Dreimühlenstraße in der Mitte des Grundstücks bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
 - 4.3.3 Die Firsthöhe wird auf maximal 10 m begrenzt. Als Maß gilt die Straßenhinterkante entlang der Dreimühlenstraße in der Mitte des Grundstücks bis Oberkante First.
- Verkehrsflächen**
 - 5.1 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 5.2 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anlieferung. Die Anlieferung ist nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.
 - 5.3 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Kundenparkplatz. Es gelten die Stellplatzrichtlinien in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Einfriedigungen**
 - 6.1 Entlang der Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen Einfriedigungen als Zäune oder Mauern maximal 1,80 m hoch errichtet werden. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind keine Einfriedigungen zugelassen.

- Solar- und Photovoltaikanlagen**
 - 7.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen, Rückhaltung, Versicherung**
 - 8.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagwahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassen- oder Dränfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Zugelassen wird, Fahrspuren in Asphalt auszuführen.
- Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)**
 - 9.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Je 2.500 qm unbebauter Fläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.
 - 9.2 Private Grünfläche, der mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern ohne Standortbindung zu bepflanzen ist. Der Grünstreifen kann durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden.
 - 9.3 Großbäume im privaten Baugebäude, teils zum Überstellen der Parkplätze. Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung.
Baum 1. Ordnung, 3 x v., m. Ballen
Stammumfang 16/18 cm,
z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Esche oder geeignete Baumarten aus der einschlägigen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter ab Stand 1995.
 - 9.4 Neben den unter A) Ziffer 9.3 festgesetzten Großbäumen sind als Bepflanzung alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wahnobstbäume) und Beerensträuchern zugelassen.
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

- B) Hinweise zur baulichen Ordnung**
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - Grundstücks- und Flurnummern
 - Vorhandene Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 5.1 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.

- Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte von den Bauwerkern durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.
Es wird empfohlen:
- 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 cm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden: mind. 1,5 cm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hofflächen
Schotterriegen: mind. 3,6 cm pro pro 100 qm Dach- oder Hofflächen
- Unverschmutztes und verschmutztes Oberflächenwasser**
 - 5.3.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte über die vorgesehenen Rückhaltungen abgeleitet werden.
 - 5.3.2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Verbindung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 5.3.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
 - 5.3.4 Aufgefängenes, unverschmutztes Oberflächenwasser kann bei Beachtung der technischen Vorschriften zum Bewässern von Grünanlagen oder zur Toilettenspülung verwendet werden.
- Dränagen**

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.
- Denkmalschutz**
 - 6.1 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

- Immissionsschutz**
 - 7.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
- Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes**
 - 8.1 Bei der Baugenehmigung gewerblicher Vorhaben ist gem. Art 69 Abs. 1 BayBO das Gewerbeaufsichtsamts zu hören.
- Vergnügungsstätten**
 - 9.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Vergnügungsstätten im Planungsgebiet nicht zulässig sind.
- Zu- und Abfahrten der Feuerwehrfahrzeuge**

Die Zu- und Abfahrten der Feuerwehrfahrzeuge auf dem benachbarten Grundstück (Fl.St.Nr. 4663) dürfen in keinem Stadium der Bauarbeiten als auch des späteren Betriebes behindert oder eingeschränkt werden.
- Gültigkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 40/102 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Bahnlinie" gilt abschließend für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

Gerolzhofen, 12.12.2003
Geändert und ergänzt: 12.03.2004
Ergänzt: 30.04.2004

Für die Stadt:
Architektur- und Ingenieurbüro
Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
Eugen Weiman
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen
Architekt
M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
129 054

Gerolzhofen, 12. Mai 2004
STADT GEROLZHOFEN
Bräuer, I. Bürgermeister