



- A) Festsetzungen
- Geltungsbereich  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Art der baulichen Nutzung  
 2.1. Das Baugebiet ist ausgewiesen als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.  
 2.2. Gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen unzulässig; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff BauNVO.  
 3.1. Zulässig sind:  
 GRZ 0,8  
 GFZ 1,6  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist als Höchstwert festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise  
 4.1. Baugrenze  
 4.2. Baulinie
  - Bauweise  
 4.3.1. Für das Baugebiet wird geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgelegt.  
 4.3.2. Nutzungsschablone  
 Art der baul. Nutzung | zwingend 2 Vollgeschoße mit Satteldach, Dachneigung nach dem Bestand (s. auch Pkt. 9.2) Dabei kann das Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoß im Sinne der Bay. BO Art. 2 Abs. 4 sein  
 siehe Pkt. 2
- | MI  | II  | Grundflächenzahl (GRZ) max. s. Pkt. 3 | Geschoßflächenzahl (GFZ) max. siehe Pkt. 3 |
|-----|-----|---------------------------------------|--|
| 0,8 | 1,6 |                                       |  |
| 9   |     | Bauweise s. Pkt. 4.3.1                |  |

- 4.3.3. Doppelhäuser, sowie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten.
5. Mindestgröße der Baugrundstücke  
 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
6. Abstandsregelung  
 Für die Abstandsregelung gelten Art. 6 und Art. 7 der BayBO.
7. Verkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie
8. Stellplätze und Garagen  
 8.1. Vorgeschlagene Fläche für Garagen  
 8.2. Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen ist Art. 7 Abs. 5 der BayBO maßgebend.  
 8.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nicht zulässig.  
 8.4. Nach § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschoße oder die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.  
 8.5. Garagen und Nebengebäude müssen angepaßt an die jeweiligen Hauptgebäude geeignete Dächer erhalten.  
 8.6. Die Entfernung der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß an ihrer Einfahrtseite mind. 5,00 m betragen.  
 8.7. Ausgenommen von dieser Regelung ist das Pl. St. Nr. 101. Aufgrund des Grundstückszuschnittes darf der Mindestabstand auf bis zu 3,50 m reduziert werden.  
 8.8. Verkehrs- und Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu halten.

9. Dächer, Dachaufbauten, Ausstattungen im Bereich der Dächer  
 9.1. Firststrichung  
 zwingende Hauptfirststrichung  
 9.2. Die Dachneigung der jeweiligen Gebäude muß dem Bestand der derzeitigen Bebauung entsprechen, ~~muß~~ jedoch mindestens 35° betragen. Für evtl. nach Abriß zu schließende Baulücken gilt eine Anpassung an die Nachbarbebauung, falls dies denkmalpflegerischen Belangen nicht widerspricht.  
 9.3. Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur auf den, der öffentlichen Straßenflächen abgewandten Gebäudeseiten zugelassen.  
 9.4. Ab einer Dachneigung von 40° sind alle Arten von Dachgauben zugelassen.  
 9.5. Die Gebäude sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in naturroter oder rotbrauner Farbe einzudecken.  
 9.6. Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen.  
 9.7. Außenantennen sind unzulässig.  
 9.8. Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zugelassen.
10. Einfriedungen und Tore  
 Alle unbebauten Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind durch Mauern mit notwendigen Tor-einfahrten einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung muß mind. 1,50 m betragen und je nach Anschluß an ein Gebäude sind die Einfriedungen zu putzen, zu streichen oder in Naturstein auszuführen. Als oberer Mauerabschluß sind nur Abdeckplatten aus Natur- oder Kunststein oder Dachziegel erlaubt. Notwendige Tore sind als Holztore auszuführen.
11. Wandflächen, Schaufenster  
 11.1. Außenwandflächen sind verputzt oder mit Sichtfachwerk herzustellen. Rauputze sind nur zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

- 11.2. Verkleidungen sind nur im Sockelbereich aus Natur- oder Kunststein zugelassen und dürfen 50 cm ab O.K. Straße im Mittel nicht übersteigen.
- 11.3. Die Farbfestlegung für Gebäude-, Garagen- und Nebengebäudewandflächen ist mit dem Kreisbauamt abzustimmen.
- 11.4. Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Fenster als stehende Rechtecke auszubilden.
- 11.5. Schaufenster und Schaukästen sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig und müssen sich in Größe und Form der Gliederung des Baukörpers anpassen.
12. Werbeanlagen  
 12.1. Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an Gebäuden zulässig und horizontal anzubringen.  
 12.2. Die Höhe von Werbeanlagen darf höchstens 55 cm betragen; ihre horizontale Abwicklung darf nicht länger sein, als 2/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt dies für die Abwicklung aller Anlagen.  
 12.3. Ausnahmsweise können künstlerisch gestaltete Ausleger zugelassen werden.
13. Gebäudeeinstellungen  
 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf bei durchwegs ebenem Gelände 1,10 m nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf die höchste sichtbare Sockelhöhe nicht mehr als 1,10 m betragen.
14. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG)  
 Auf den privaten Grundstücken sind die überbauten Flächen mit Ausnahme von Zufahrtsflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- Soweit außer Obstgehölzen Bäume oder Ziersträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:
- Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche  
 Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche  
 Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrosen.

- B) Hinweise
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grundstücks- und Flurnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - Zu beseitigende Gebäude und sonstige Anlagen
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Gerolzhofen, im März 1983  
 Ergänzt u. geändert Oktober 1983

Für den Entwurf:  
 Architektur- und Ingenieurbüro  
 EUGEN WEIMANN  
 Gerolzhofen  
 Julius-Echter-Str. 15  
 Dipl. Ing. (FH) Eugen Weimann  
 8723 Gerolzhofen  
 Tel. 09382/318

Für die Stadt:  
 7. Bürgermeister

## STADT GEROLZHOFEN LKR. SCHWEINFURT

### BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "CENTGASSE"

M=1:500

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: MISCHGEBIET MI GEM § 6 BAU NVO  
 BAUWEISE: GESCHLOSSENE BAUWEISE GEM § 22 ABS. 3 BAU NVO

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 17.11.1983 bis 13.01.1984 öffentlich ausgelegt.

Gerolzhofen, den 13. Jan. 1984  
  
 (Bürgermeister)

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan vom 17.11.1983 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 17. Jan. 1984  
  
 (Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk:  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 21.02.1984 Nr. 543 - 610 - 8/1 genehmigt.  
 Schweinfurt, 21.02.1984  
 Landratsamt  
 I. A.   
 Mänka, Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab. 02.03.1984 gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 02.03.1984 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Gerolzhofen, den 08. März 1984  
  
 (Bürgermeister)