



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 2. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet ist förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. den §§ 142 ff. BauGB.
 - Abstandsflächenregelungen**
 - 3.1 Für die Grundstücke, für die die offene Bauweise festgesetzt ist, gilt Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
 - 3.2 Für die Grundstücke, für die die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, gelten für die straßenseitigen und rückwärtigen Abstandsflächen Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
 - 3.3 Für die Fl.St.Nr. 405 und 406 wird festgesetzt: Hauptgebäude mit mehr oder weniger als 16 m Länge dürfen, mit Ausnahme der Gebäuseiten für die Baulinien festgesetzt sind, bis zu 3 m an die Nachbargrenzen heranreichen.
 - Art der baulichen Nutzung**
 - 4.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Mischgebiet M1 gem. § 6 BauNVO.
 - 4.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 6 und 7 BauNVO möglichen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.
 - 4.3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 nicht zulässig.
 - 4.4 Gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird für die Hauptgebäude festgesetzt, daß ab dem 1. Obergeschoß nur die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 5.1 Zulässig sind jeweils die im Plan für die einzelnen Bereiche eingetragenen Höchstwerte.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise**
 - 6.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 6.2 Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
 - 6.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
 - 6.4 Auf dem Fl.St.Nr. 407 sind zwei Hauptgebäude zugelassen.
 - 6.5 Das nördliche Hauptgebäude auf dem Fl.St.Nr. 407 darf soviel von der östlichen Baulinie abweichen, daß es als rechteckiger Baukörper errichtet werden kann.
 - 6.6 Von der nördlichen Baulinie darf das nördliche Hauptgebäude auf dem Fl.St.Nr. 407 gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auf eine Strecke von maximal 4 m, gemessen ab der westlichen Grundstücksgrenze, um maximal 4 m nach Süden zurückspringen (siehe auch Darstellung des Baukörpers im Plan).
 - 6.7 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**
 - 6.7.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 6.7.2 Geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Nutzungsschablone**

| | | | |
|--|---|--|--|
| | Grundflächenzahl (GRZ) max. siehe auch Ziffer 5.1 | | Geschoßflächenzahl (GFZ) max. siehe auch Ziffer 5.1 |
| | Bauweise siehe auch Ziffer 6.7.1 u. 6.7.2 | | Zahl der Vollgeschosse nach Einschrieb im Plan. Dachgeschosse die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. |

- 6.7.4 Grundstücksgrenzen entlang der die Grenzbebauung zwingend festgesetzt ist auf den Grundstücken für die die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist.
- 6.7.5 Zahl der Vollgeschosse
 - 6.7.5.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
 - 6.7.5.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.
- Mindestgröße der Grundstücke**
 - 7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 qm festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - 8.1 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche bestehend
 - 8.3 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStWG, 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 gewährleistet ist.
 - 8.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 und Ziffer 22 BauGB). Eventuelle Stellplätze dürfen überdeckt sein.
- Garagen und Nebenräume**
 - 9.1 Garagen und Nebenräume dürfen ein- oder zweigeschösig sein und Sattel oder Krüppelwalmdächer erhalten.
 - 9.2 Im Ober- oder Dachgeschoß von Garagen und Nebenräumen sind ausschließlich die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 BauNVO festgesetzten Nutzungen zulässig. Art. 7 Abs. 4 BayBO ist zu beachten.
 - 9.3 Auf Stauraume vor Garagen kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden.
 - 9.4 Entlang der Bahnhofstraße ist die Errichtung von eingeschösigem Garagen und Nebenräumen nicht zugelassen.
- Gemeinbedarf**
 - 10.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit nachstehend vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen:
 - 10.2 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. (Kino)
- Dächer**
 - 11.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Andere Dachformen sind nur zugelassen, wenn es dem Bestand entspricht.
 - 11.2 Die Dachneigung muß zwischen 47° und 58° betragen, es sei denn der Bestand hat überwiegend eine hiervon abweichende Dachneigung.
 - 11.3 Firstrichtung
 - 11.3.1 Zwingende Hauptfirstrichtung
 - 11.4 Dachöffnungen, Dachfenster, (Dachbelichtungen)
 - 11.4.1 Dachöffnungen und Dachfenster sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig. Dachanschnitte entlang Gebäuseiten, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, sind nicht zugelassen.
 - 11.4.2 Zugelassen sind stehende oder Schieppgauben. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
 - 11.4.3 Für jedes Gebäude ist nur eine Form von Dachgauben zugelassen. Zulässig sind zusätzlich Zwerchiegel. Dachfenster unter 0,8 qm Größe können ergänzend angeordnet werden.
 - 11.5 Dachdeckung
 - 11.5.1 Die Gebäude sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in roter Farbe einzudecken, ausgenommen sind Gartenlauben und überdachte Stellplätze.
 - 11.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäuseiten zugelassen, es sei denn diese heben sich weder in der Form noch in der Farbe von der Bedachung ab.
 - 11.7 Giebel sind mit geringen Dachüberständen auszubilden.
- Einfriedungen und Tore**
 - 12.1 Alle Grundstücke sind durch Gebäude, Mauern oder Zäune und Tore entlang des öffentlichen Straßenraumes und entlang der Nachbargrundstücke zu umfriedern. Mauern, Zäune und Tore sind auf die Grundstücksgrenze zu setzen.
 - 12.2 Entlang öffentlicher Flächen müssen Mauern als Sichtmauerwerk aus Naturstein oder verputzt, Zäune mit senkrechten Metallstäben oder Holzlaten ausgeführt werden.

- Wandflächen, Schaufenster**
 - 13.1 Verkleidungen sind nur in Holz, im Sockelbereich auch aus Naturstein zugelassen.
 - 13.2 Die Farbfestlegungen für Gebäude-, Garagen und Nebengebäudefassaden sind mit dem Kreisbaumarkt abzustimmen.
 - 13.3 Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind Fenster als stehende Rechtecke auszubilden.
 - 13.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen in Größe und Form dem Charakter einer Lochfassade und der Gliederung des Baukörpers angepaßt sein.
 - 13.5 Schaufenster, Türen und Tore sind als Einzelflügel auszubilden.
- Werbeanlagen**
 - 14.1 Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt in Maßstab, Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie sind nur an Gebäuden und am Ort der Leistungen zulässig.
 - 14.2 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.
 - 14.3 Ausnahmeweise können künstlerisch gestaltete Ausleger zugelassen werden.
- Gebäudeeinstellungen**
 - 15.1 Bei Hauptgebäuden ist die sichtbare Sockelhöhe an die der Nachbarbebauung anzupassen.
 - 15.2 Entlang öffentlicher Flächen darf die Oberkante der Kellergeschosdecke der Hauptgebäude im Robbau max. 1 m über der Straßenoberkante liegen.
 - 15.3 Nebengebäude sind ohne Sockel ebenerdig zu errichten.
- Festsetzungen für öffentliches und privates Grün**
 - 16.1 Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) nachstehender Zweckbestimmung
 - 16.1.1 Parkanlage
 - 16.1.2 Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen für öffentliche Einrichtungen, insbesondere öffentliche Verkehrsflächen, zugelassen.
 - 16.2 Erhaltungsgebiet für standortheimische stadtbildprägende Laubbäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Dies gilt nicht für vitalitätschwache oder verkehrsfördernde Laubbäume sowie fremdländische Bäume und Sträucher.
 - 16.3 Pflanzgebiet für standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit etwaigem Standort auf privaten Grundstücken. Sind diese bereits Bestand, sind sie nach Möglichkeit zu erhalten.
 - 16.4 Auf den privaten Grundstücken sind die unbebauten Grundstücksflächen als Garten oder begrünte Gartenhöfe anzulegen.
 - 16.5 Bei Pflanzungen sollen bevorzugt Gehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
 - Öffentliches Grün: Bäume 1. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm 3x verschult, Stammumfang 14/16 cm, Winterlinde, Spitzahorn, Melibere.
 - Privates Grün: Bäume 2. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm 2-3x verschult, Stammumfang 10/12 cm, vorrangig Obstbäume, ansonsten Eberesche, Blumenesche, Birke oder Melibere.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - 17.1 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 17.2 Regenwasserrückhaltebecken
- Nachrichtliche Übernahmen**
 1. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Hinweise**
 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. 224 Grundstück- und Flurnummern
 4. Vorhandene Wohngebäude
 5. Vorhandene Nebengebäude
 6. Ortsdurchfahrtsgrenze

- Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 7.1 Schutz vor Grundwasser
 - 7.1.1 Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser- schwächung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 7.1.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 - 7.1.2.1 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 versickerungsfördernder Be- läge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundener Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwasserentwässerung in Haus- halt und Garten in Sammelbehältern mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen kann es auch versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser aufge- fangen und versickert wird.
 - 7.1.2.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 7.1.2.2.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 7.1.2.2.2 Dränagen
 - 7.1.2.2.2.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - 7.1.2.2.2.2 Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Braugruben im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
 - 7.2 Denkmalschutz
 - 8.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Gem. Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 9. Immissionschutz
 - 9.1 Bei der Errichtung von Anlagen, von denen Lärm und/oder luftverunreinigende Stoffe ausgehen können, ist die untere Immissionschutzbehörde zu befragen.
 10. Zur Beseitigung vorgesehene bauliche Anlagen.
 11. Geplanter Fahrbranda

Gerolzhofen, 19.07.1996
Geändert und ergänzt: 25.10.1996
Geändert und ergänzt: 10.01.1997

Architekt- und Ingenieurbüro
Eugen Weidmann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 27. März 1997
STADTGEROLZHOFEN

Beauftragt:
Dipl.-Ing. Irmgard Kramer
129 014

Bräuer, 1. Bürgermeister

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 40/96 für das Sanierungsgebiet
"Entlangasse West"
M = 1 : 1000

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

Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.1996 hat in der Zeit vom 12.08.1996 bis 30.08.1996 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.1997 bis 03.03.1997 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.03.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 10.01.1997 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03.11.97 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan am 03.11.97 in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

Gerolzhofen, den 03. Nov. 1999
Bräuer, 1. Bürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit HB vom 19.07.1996 geändert und ergänzt am 25.10.1996 und am 10.01.1997 unter Auflagen keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Würzburg, den 27.10.1999
Regierung von Unterfranken
I. A. Kramer