



1. Festsetzen des Geltungsbereiches
  - 1.1. Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Scherenbergturn"
  - 1.2. Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung"
  - 1.3. Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Östliche Lindenallee"
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1. Das Planungsbaugebiet wird festgesetzt als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.
3. überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.
  - 3.1. Baugrenze
  - 3.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 3.3. Bauweise
    - 3.3.1. Offene Bauweise gem. §§ 22 Abs. 2 BauNVO
    - 3.3.2. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 3.3.3. Nur Hausgruppen zulässig
    - 3.3.4. Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Sattel-, Waln- oder Krüppelwälder, Dachneigung 25-40°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
    - 3.3.5. Mindestens zweigeschossige, höchstens dreigeschossige Bauweise, wobei das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss und das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist. Sattel-, Waln- oder Krüppelwälder, Dachneigung 25-40°, GRZ = 0,4; GFZ = 1,0;
    - 3.3.6. Reihen-, Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbarhäuser, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Gebäude der des Hauptgebäudes entspricht. Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder schiefelnde Dachgauben zulässig. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
  - 3.3.7. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
    - 4.1. Vorgesichlagene Fläche für Nebengebäude und Garagen
    - 4.2. Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen: Sattel-, Waln- und Krüppelwälder, deren Dachformen und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist. Die Dachneigung kann 25-46° betragen.
    - 4.2.1. Auf dem mit A bezeichneten Grundstück ist entsprechend des Bestandes ein eingeschossiges Nebengebäude zulässig, dessen Dachneigung mindestens 15° betragen muß.
5. Mindestgröße der Grundstücke
  - 5.1. Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.
6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
  - 6.2. Friedhof

7. Grundzüge Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)
  - 7.1. Auf jedem Grundstück ist je 200 m<sup>2</sup> neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 16 Strüchler zu ergänzen.
  - 7.2. Pflanzenauswahl
 

Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Waln) und Beerenträuchern zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Strüchler gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung: (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche  
 Bäume 2. Ordnung: (Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14): Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere  
 Strüchler: Hasel, Holliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Lipuster, Wildrose, Saalweide, Kornelkirsche, Heilender  
 Aus landschaftspastoralistischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:

Hochstamm: 12-14 cm  
 Stammumfang: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult  
 Strüchler: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult
  - 7.3. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und des Anliegens strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
8. Verkehrsflächen
  - 8.1. Öffentliche Verkehrsflächen
  - 8.2. Öffentliche Erschließungsfläche gem. RAS-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetzes.
  - 8.3. Öffentliche Parkflächen
  - 8.4. Baumbeplantung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen  
 Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Holkastanie 3 x v, Stammumfang 14/16
  - 8.5. Öffentlicher Rad- und Fußweg
  - 8.6. Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
9. Einfriedigungen
  - 9.1. Einfriedigungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauer aus heimischem Naturstein und als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
  - 9.2. Grelle, leuchtende Farbstriche sind untersagt.
  - 9.3. Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
10. Zulässige Materialien für die Gebäude
  - 10.1. Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
  - 10.2. Die Gebäude sind in gedackten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsarten auszuführen. Grelle Farbstriche sind untersagt.
11. Gebäudeeinstellungen
 

Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist Entwässerungstechnisch möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über 0,6 m Straße bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m nicht übersteigen darf.

**Satzung**

der Stadt Gerolzhofen, Landkreis Schweinfurt, über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Scherenbergturn", mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Östliche Lindenallee" für den Stadtteil Gerolzhofen.

Die Stadt Gerolzhofen erläßt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.V.m. § 10 Baugesetzbuch folgende

**Satzung**

über den Bebauungsplan "Am Scherenbergturn", mit 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan "Friedhofserweiterung" und 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan "Östliche Lindenallee" für den Stadtteil Gerolzhofen.

§ 1

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet "Am Scherenbergturn" im Stadtteil Gerolzhofen ist der am 11.12.1989 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.1989 maßgebend.

§ 2

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet "Friedhofserweiterung" im Stadtteil Gerolzhofen ist der am 19.09.1977 als Satzung beschlossene Bebauungsplan, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss vom 11.12.1989 maßgebend.

§ 3

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet "Östliche Lindenallee" im Stadtteil Gerolzhofen ist der am 27.11.1978 als Satzung beschlossene Bebauungsplan, zuletzt geändert durch Satzungsbeschluss vom 11.12.1989 maßgebend.

§ 4

Die Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Textteil vom 07.07.1989, in der Fassung vom 20.10.1989, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft. Der Bebauungsplan sowie die Änderungspläne mit Begründung werden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen in Gerolzhofen, Brunnengasse 5, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Hierbei wird über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gerolzhofen, den 12.12.1989  
 STADT GEROLZHOFEN

B r ä u e r,  
 1. Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung im Gerolzhöfer Amtsblatt vom 02.02.1990 Nr. 3 ist diese Satzung am 02.02.1990 in Kraft getreten.

Gerolzhofen, den 02.02.1990  
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GEROLZHOFEN

I. A.  
  
 Brenne

**STADT GEROLZHOFEN**  
 STADTTEIL GEROLZHOFEN  
 LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet "Am Scherenbergturn" mit  
 2. Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung" und  
 4. Änderung des Bebauungsplanes "Östliche Lindenallee"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MI gem. § 6 BauNVO  
 Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.11. bis 07.12.1989 öffentlich ausgelegt.

Gerolzhofen, den 18. Dez. 1989  
 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen gem. § 10 BauGB am 11. Dez. 1989 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 18. Dez. 1989  
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 12.01.1990  
 Landratsamt Schweinfurt  
 Mainka, ORR

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02. Feb. 1990 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten werden. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderungen am 02. Feb. 1990 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 02. Feb. 1990  
 1. Bürgermeister

12. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
  - 12.1 Schutz vor Grundwasser
 

Soweit z.B. mittels Schürfräusen festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdichte Kanten auszubilden. Wegen Grundwassererschwängung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - 12.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc. auszurichten. Verschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
  - 12.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
 

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - 12.4 Dränagen
 

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
  13.  Zu besichtigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
  - 8) Hinweise
    1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
    2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
    3. 572/3 Grundstücks- und Flurnummern
    4. Vorhandene Wohngebäude
    5. Vorhandene Nebengebäude
    6. Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Weidpflicht für Funde von Bodenaltersprossen, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Kubenstraße Würzburg mitgeteilt werden.
- Gerolzhofen, 07.07.1989  
 Geändert und ergänzt: 20.10.1989
- Für den Entwurf:  
 Architektur- und Ingenieurbüro  
 Eugen Weimann  
 Julius-Echter-Str. 15  
 8723 Gerolzhofen
- Für die Stadt:  
 Gerolzhofen, den 18. Dez. 1989  
 Stadt Gerolzhofen
- Bearbeitet: