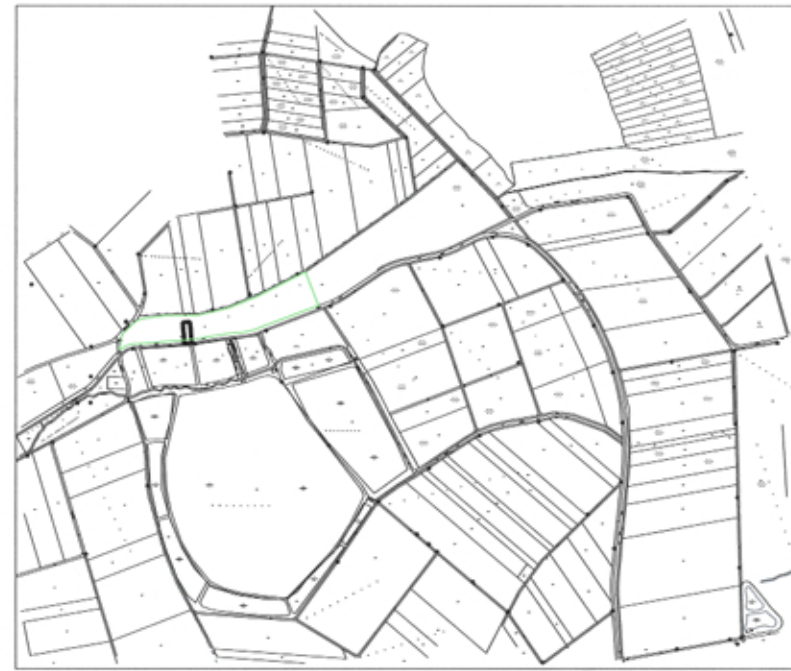
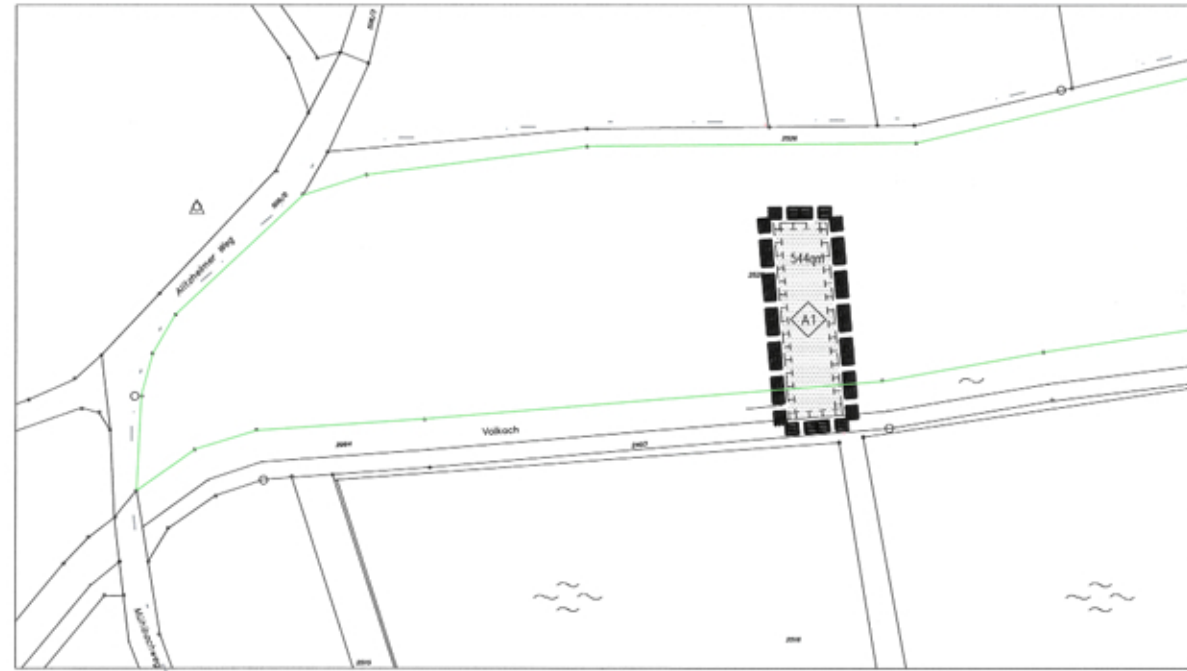


- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung
- Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 - Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:
 - 2.1.1 WA als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 3.1 Baugrenze

- 3.2 Bauweise
- 3.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 3.2.3 Ein- oder zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd- und Dachgeschoss oder Erd-, Ober- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Sattel- und Krüppelwalddach bei eingeschossiger Bebauung, Satteldach bei zweigeschossiger Bebauung. Dachneigung 40 – 47 Grad, GRZ = 0,4; GFZ = 1,2.
- 3.3 Zugelassen sind stehende oder Schleppgauben.

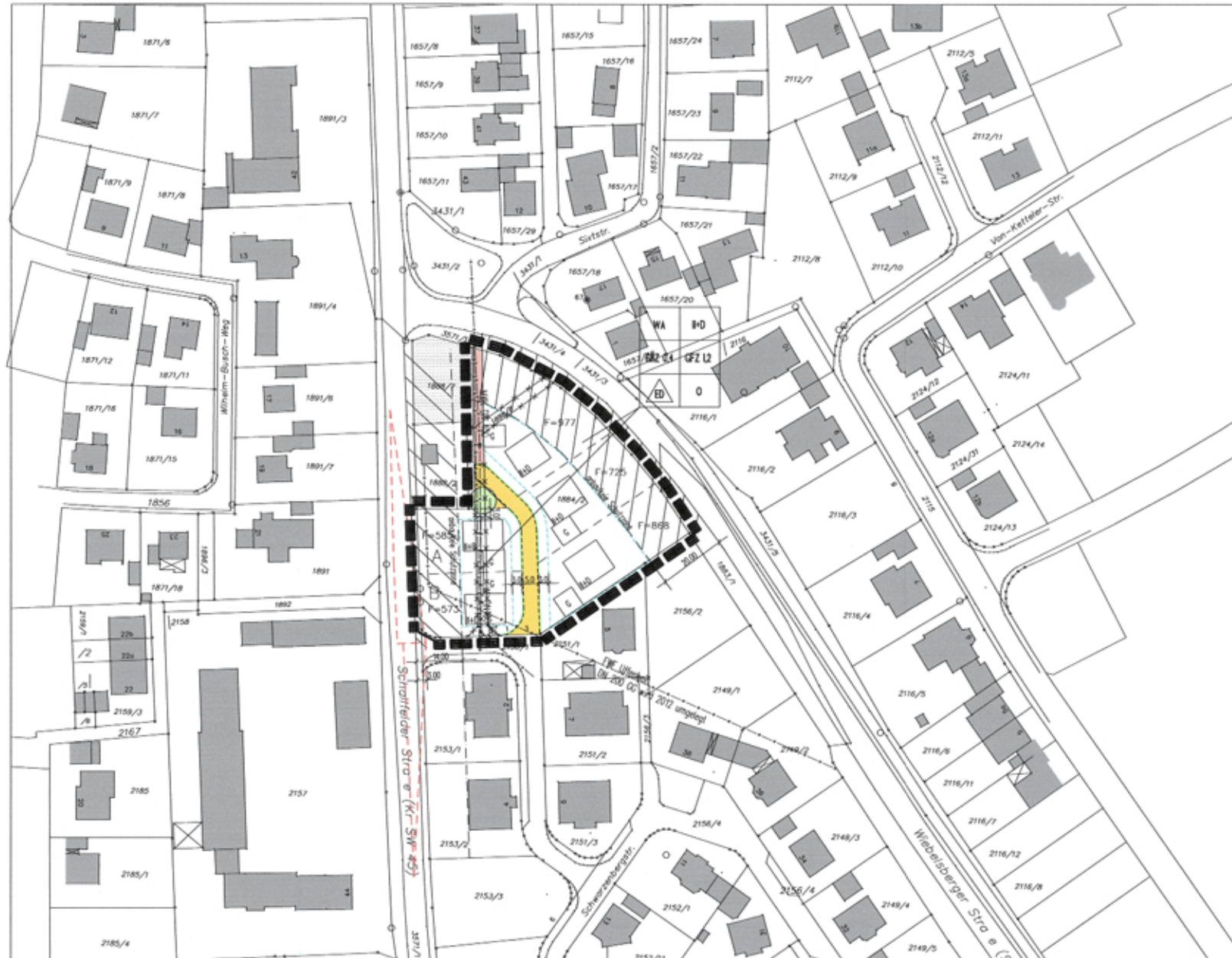
4. Stellplätze und Garagen
- 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
 - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
 - 4.2.1 Je Wohneinheit im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen. Für jede selbstständige Wohneinheit im Dachgeschoss wird mind. 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form einer Garage) gefordert.
 - 4.2.2 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
 - 4.2.3 Die Ziffern 4.2.1 und 4.2.2 des am 21.02.1992 genehmigten Bebauungsplanes entfallen.

- B) Hinweise für die bauliche Ordnung
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - Grundstücksgrenzen die entfallen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 657 Grundstück- und Flurnummern
 - Vorhandene Gebäude
 - Grünfläche
 - Auf den Grundstücken A und B befindet sich eine Wasserleitung. Die Leitung ist außer Betrieb und besteht aus Grössen der Dimension DN 200. Die Leitung kann vom Bauwerber im Bereich seiner Grundstücksfläche zurückgebaut werden.
 - Das Freimachen der Baufelder von Gehölzaufwuchs (hier Obstbäume) ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum zwischen 1. März – 30. September zulässig.



Externe Ausgleichsfläche A1 M = 1 : 1000

Übersichtslageplan M = 1 : 10000



5. Verkehrsflächen
- 5.1 Öffentliche Straßenfläche
 - 5.2 Baumbeplantung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Strandort.
 - 5.3 Öffentlicher Weg
 - 5.4 Straßen und Wegbegrenzungslinie
 - 5.5 Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Ablagerung, bestehendem Gelände und Anpflanzung (außer Hochstämme) über 1 m Höhe, gemessen von der Fahrbahn der Kreisstraße, freizuhalten.

6. Schutzzonen
- 6.1 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermauerung
 - 6.2 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2272, bis zu 14 m entlang der Kreisstraße SW 45, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - 6.3 Die Grundstücke sind entlang der Kreis- und Staatsstraße mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

7. Hauptver- und Entsorgungsleitungen
- 7.1 Hauptver- und Entsorgungsleitungen
 - 7.2 Bei einer Verlegung der Leitungstrassen, sind diese in öffentlich Flächen eventuell auch außerhalb des Planungsgebietes zu verlegen.

8. Ausgleichsflächen
- 8.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
 - 8.2 A1 - Öffentliche Ausgleichsfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbauungsplanes verbindlich festgesetzt ist: Teilfläche der FlurNr. 2525, Gemarkung Gerolzhofen. Im Zusammenhang der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung sind die benötigten 544 qm Ausgleichsfläche vom genannten Okonto abzuziehen.

9. Schutz vor Rauchgasbelastungen bei der Verbrennung von festen sowie flüssigen und gasförmigen Brennstoffen zur energetischen Nutzung
- 9.1 Bei festen Brennstoffen muss die Mündung des Kamins mindestens 10,00 m über der Rohbauoberkante des Erdgeschossfußbodens liegen oder einen Mindestabstand von 7,00 m zu den Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohnbaugrundstücke einhalten.
 - 9.2 Bei flüssigen Brennstoffen muss der Kamin einen Mindestabstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohnbaugrundstücke einhalten.
 - 9.3 Um eine Rauchgasbelastung soweit wie möglich auszuschließen, sollte mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen) ins Freie je Wohnraum
 - 9.3.1 von Kaminen, an die Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15,00 m entfernt sein bzw.
 - 9.3.2 von Kaminen, an die Feuerungsanlagen für flüssige und gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
 - 9.3.3 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.
10. Weitere Festsetzungen
- 10.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des am 21.02.1992 mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt genehmigten Bebauungsplanes "Zwischen Wibelberger Straße und Schallfelder Straße".

Gerolzhofen, 07.09.2011
geändert und ergänzt: 13.02.2012
ergänzt: 26.03.2012

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 06. SEP. 2012
STADT GEROLZHOFEN

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng.; Beratender Ingenieur



Kramer, 1. Bürgermeisterin

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes
"Zwischen Wibelberger Straße und Schallfelder Straße"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.05.2011 und 10.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2011 bis 02.12.2011 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.03.2012 bis 20.03.2012 erneut ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.03.2012 als Satzung beschlossen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat vom 26.03.2012 ist am 06.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 09.10.2012
STADT GEROLZHOFEN

Immanuel Kramer, 1. Bürgermeisterin