



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
    - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Jahnstraße II"
    - 1.2 Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "Jahnstraße"
    - 1.3 Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofserweiterung"
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Das Baugelände ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet MA gem. § 4 BauNVO.
  - 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 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss u. ausgebauter Dachstuhl wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Satteldach, Dachneigung 25-45° GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8
      - 3.3.4 Zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd- und ausgebauter Dachstuhl, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Satteldach, Dachneigung 25-40° GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0
      - 3.3.5 Mindestens zweigeschossige, höchstens dreigeschossige Bebauung, wobei das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss und das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist. Satteldach, Dachneigung 25-40° GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0
    - 3.3.6 Neben- und Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten.
    - 3.3.7 Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schlepplagen zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
    - 3.3.8 Bei eventuellem Dachausbau der Gebäude auf den mit A - F gekennzeichneten Grundstücken ist hierfür ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen, wobei schutzbedürftige Räume nicht auf der der B 206 zugewandten Seite zulässig sind.
  - Schallschutz**
    - 4.1 Vor Fertigstellung des Lärmschutzwalles des Bebauungsplanes "Jahnstraße" ist der Schallschutz in diesem Bebauungsplan-gebiet nicht gewährleistet.
    - 4.2 Für die mit A-F gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, daß der Lärmschutzwall 5 m höher sein muß als die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude auf den betroffenen Grundstücken. Maßgeblich ist jeweils der Schnittpunkt einer rechtwinklig durch den Lärmschutzwall zum jeweiligen Gebäudemittelpunkt gelegten Schnittlinie mit dem Wall-scheitel.
    - 4.3 Für die mit A-F gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, daß bei Errichtung von Schlafräumen im Dachgeschoss Schallschutzvorkehrungen getroffen werden müssen, die einen Innenraumpegel von weniger als 30 dB (A) gewährleisten.
  - Stellplätze und Garagen**
    - 5.1 Öffentliche Parkflächen
    - 5.2 Vorgeschlagene Fläche für Garagen
    - 5.3 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind nur Satteldächer, die angepasst an die Hauptgebäude eine Dachneigung von 25-45° erhalten können, zugelassen.
    - 5.4 Die Anordnung der Garagen auf den Einzelnen Grundstücken muß in jedem Fall Rücksicht nehmen auf die Einteilung der öffentlichen Parkplätze entlang der Straßen.
    - 5.5 Kellergaragen sind nicht zulässig.
  - Mindestgröße der Grundstücke**
    - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BBauG und Art. 3 Abs.2 BayNatSchG)**
    - 7.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15
    - 7.2 Öffentlicher Grünstreifen mit Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen
    - 7.3 Kinderspielplatz

- 7.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbepflanzung ist durch mind. 5 Sträucher je 200 m<sup>2</sup> Gartenland zu ergänzen.
- 7.5 **Pflanzenauswahl**  
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließl. Obstbäumen (Korn- und Malnussbäume) und Beerensträuchern zugelassen.  
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Ziersträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:  
Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche  
Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrose, Kornelkirsche  
**Pflanzengröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:  
Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser 12-14 cm  
Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2x verschult  
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2x verschult
- 7.6 Bei der Begrünung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen und Sträucher verwendet werden.
- 8. Verkehrsflächen**
  - 8.1 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 8.2 Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) gem. TAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art.53 Nr.2 Bayer.Straßen- und Wegegesetzes gewidmet.
  - 8.3 Rad- und Fußweg
  - 8.4 Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) gem. TAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art.53 Nr.2 Bayer.Straßen- und Wegegesetzes gewidmet.
  - 8.5 Im Sichtbereich verpflanzend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahnoberkante von Bauwerken und jedem gruppenartigen Bewuchs freizuhaltende Flächen für Sichtwinkeldreiecke.
  - 8.6 Die Grundstücke die an Lärmschutzwall angrenzen, sind entlang der parallel zur B 206 verlaufenden Grenzen mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zufahrten u. Zugänge zu dieser Straße möglich sind.
  - 8.7 Landwirtschaflicher Weg
- 9. Einfriedungen**
  - 9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen ausgenommen technisch erforderliche Böschungsstützmauern sind mit Holzzäunen ohne Sockel zu errichten und dürfen nicht höher als 0,90 m sein. Entlang der Straßenseiten ohne Gehsteig, müssen die Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m zur Bordsteinhinterkante einhalten.
  - 9.2 Grelle, leuchtende Farbenstriche sind untersagt.
  - 9.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen sollten bevorzugt bodenständige, heimische Laubsträucher in aufgelockelter Pflanzung verwendet werden. Hinterpflanzungen mit geschlossenen Heckenreihen sind nicht erlaubt.
- 10. Zulässige Materialien für die Gebäude**
  - 10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken, zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln.
  - 10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
- 11. Gebäudeeinstellungen**  
Für die mit A - F gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,50 m höher liegen darf, als die Oberkante der Straßenfläche.  
Für die übrigen Grundstücke gilt, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m nicht übersteigen darf. In hängigen Geländeformen darf der hangobersseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.
- 12. Flächen für Versorgungsanlagen**
  - 12.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BBauG nachstehender Zweckbestimmung
  - 12.2 Elektrizität (Umformerstation)

13. Flächen für Aufschüttungen (zum Ausgleich von Geländesenken)
  14. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BBauG.
  15. Solaranlagen
    - 15.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- B) Hinweise**
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grundstücks- und Flurnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - Lärmschutzwall

Gerolzhofen, im Januar 1985  
Geändert und Ergänzt im Mai 1985  
Geändert und ergänzt im September 1985

Anerkannt: 27. April 1986  
Gerolzhofen, .....

Die Stadt  
Gerolzhofen

Architektur- und Ingenieurbüro  
E. W. E. I. M. A. N. N.  
Julius-Echter-Str. 1  
8723 Gerolzhofen

Pfeuffer  
2. Bürgermeister

**STADT GEROLZHOFFEN  
LKR. SCHWEINFURT**

**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "JAHNSTRASSE II" UND ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE "FRIEDHOFSERWEITERUNG" UND "JAHNSTRASSE"**

M = 1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG, vom 27.10.1985 bis 27.11.1985 öffentlich ausgelegt.

Gerolzhofen, den 21. April 1986

Pfeuffer (Bürgermeister)  
2. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG am 20. April 1986 in seiner Sitzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 29. April 1986

Pfeuffer (Bürgermeister)  
2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 04.08.1986 Nr. 53-610-9/1 genehmigt worden.

Schweinfurt, 04.08.1986  
Landratsamt  
I. W. E. I. M. A. N. N.  
E. W. E. I. M. A. N. N.  
Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 24.08.1986 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung u. die Auslegung sind am 24.08.1986 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Gerolzhofen, den 28. Aug. 1986

Stephan (Bürgermeister)  
1. Bürgermeister