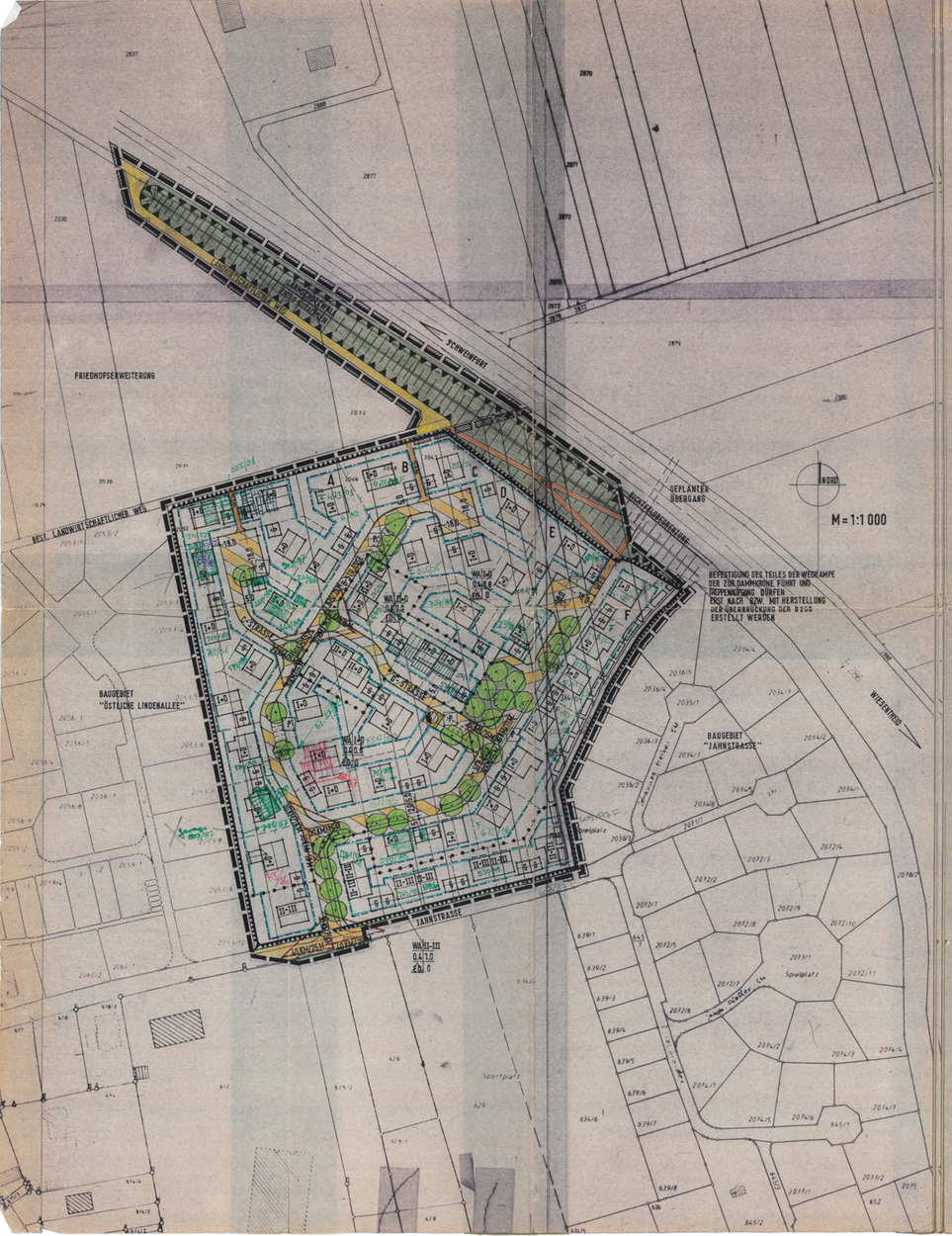

A) Festsetzungen

1. 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"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 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 O Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

3.3.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3.3 (I) + D I+D
Erdgeschossige Bauweise, zulässig
Erdgeschoß u. ausgebautes Dachgeschoß wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Sattel-oder Walmdach, Dachneigung25-45°
GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

3.3.4 (II) + D II+D
Zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-Ober-und ausgebautes Dachgeschoß,wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Satteldach, Dachneigung 25-40°
GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0

3.3.5 (II) - III II-III
Mindest ens 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 Reihen- und Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten.

3.3.7 Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

3.3.8 Bei eventuellen Dachausbau der Gebäude auf den mit A - F gekennzeichneten Grundstücken ist hierfür ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen, wobei schutzbedürftige Räume nicht auf der der B 286 zugewandten Seite zulässig sind.

4. Schallschutz

4.1 Vor Fertigstellung des Lärmschutzwalles des Bebauungsplanes "Jahnstraße" ist der Schallschutz in diesem Bebauungsplangebiet 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 Wallscheitel.

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.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 P Öffentliche Parkflächen

5.2 G 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.

6. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m² festgesetzt.

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BBauG und Art. 3 Abs.2 BayNatSchG)

7.1 Öffentliche Grünflächen gem.§ 9Abs.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 m² 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 m² Gartenland zu ergänzen.

7.5 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub-und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließl. Obstbäumen (Kern-und Steinobst, Walnußbäume) 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. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art.53 Nr.2 Bayer.Straßen- und Wegegesetzes gewidmet.

8.3 Rad- und Fußweg

8.4 **Vorgeschlagener Rad-u.Fußweg im Bereich des Lärmschutzwalles mit Treppenanlage u.Übergang über die B 286.Der Teil der Wegrampe der zur Dammkrone führt,wird bis zur Herstellung der Überbrückung über die B 286 gesperrt.**

8.5 Straßenbegrenzungslinie

8.6 Im Sichtbereich verpflichtend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahnoberkante von Bauwerken und jedem gruppenartigen Bewuchs freizuhaltende Flächen für Sichtwinkeldreiecke.
90 KM
15 M

8.7 Die Grundstücke die am Lärmschutzwall angrenzen, sind entlang der parallel zur B 286 verlaufenden Grenzen mit tür-und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zufahrten u.Zugänge zu dieser Straße möglich sind.

8.8 Landwirtschaftlicher 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 Farbanstriche sind untersagt.

9.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen sollten bevorzugt bodenständige, heimische Laubsträucher in aufgelockerter 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 Farbanstriche 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 Geländebereichen darf der hangoberseitige 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BBauG.

15. Solaranlagen

15.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 123 Grundstücks-und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Lärmschutzwall

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

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W E I M A N N
Julius-Echter-Str.6
8723 Gerolzhofen

Anerkannt: 21. April 1986
Gerolzhofen, ...
Die Stadt
Pfeuffer
2. Bürgermeister

STADT GEROLZHOFEN
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 25.10. bis 25.11.1985 öffentlich ausgelegt.
Gerolzhofen, den 21. April 1986
Pfeuffer (Bürgermeister)
2. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG am 28. April 1986 als Satzung 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. 653-610-1/13 genehmigt worden.
Schweinfurt, 04.08.1986
Landratsamt
I.A.
Eirich
Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 26.08.86 bis gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung u. die Auslegung sind am 26.08.86 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
26. Aug. 1986
Gerolzhofen, den .....
Stephan
1. Bürgermeister (Bürgermeister)