



LEGENDE

Es gelten:

- A) Festsetzungen
 - 1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kappelberg"
 - 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 Baugrenzen
 - 3.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.
 - 3.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.2.2 Es wird festgesetzt, daß die Hauptgebäude als Doppelhäuser zu errichten sind und die einseitige Grenzbebauung, wie im Plan dargestellt, verbindlich ist.
 - 3.2.3 Ausnahmsweise kann anstelle eines Doppelhauses auch je ein Einzelhaus auf den beiden jeweils für zwei Doppelhaushälften vorgeschlagenen Grundstücken errichtet werden.
 - 3.2.4 Edgeschossige Bauweise, zulässig Edgeschoß und Dachgeschoß, das nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden darf. Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 30°, Toleranz ± 5°; GRZ = 0,4; GFZ = 0,5;
 - 3.2.5 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume Satteldach, Dachneigung 30°, Toleranz ± 5°, wobei Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

- 3.2.6 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt. Bei Garagen und Nebenräumen ist gleichgültig, ob die Dachneigung der später errichteten Garagen oder Nebenräume der des Hauptgebäudes entspricht. Von dieser Regelung ausgenommen werden Garagen oder Nebenräume, die an das auf dem Fl.St.Nr. 2085/39 errichtete Gebäude angebaut werden.
- 4. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB)
 - 4.1 Auf den Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Außer Obstbäumen können auch standortheimische Laubbäume 2. Ordnung gemäß Pflanzenauswahl verwendet werden. Die Baumanpflanzung ist durch mindestens 15 Sträucher je Grundstück zu ergänzen.
 - 4.2 Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.
 - 4.3 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbäume und das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen, ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Gehölzartenliste (siehe Ziffer 4.4) Verwendung finden sollten.
 - 4.4 Gehölzartenliste: Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende standortgerechte heimische Laubgehölze gezielt Verwendung finden:
 - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Birke, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten.
 - Sträucher: Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Kornelkirsche, Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Schlehe, Eingrifflicher Weißdorn.
- 5. Verkehrsflächen
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Pfliegeweg)
 - 5.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 6. Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des mit Bescheid der Regierung von Unterfranken, Würzburg vom 10.10.1977 genehmigten Bebauungsplanes in der letzten Änderungsfassung.

- B) Hinweise
 - 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 3. **2086** Grundstück- und Flurnummern
 - 4. Vorhandene Wohngebäude
 - 5. Vorhandene Nebengebäude
 - 6. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 6.1 Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung sollten möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes 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.
 - 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 7. Denkmalschutz
 - 7.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

8. B 286
Wegen der Nähe der B 286 ist von dort mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase zu rechnen.

Gerolzhofen, 26.02.1993
Geändert und ergänzt: 23.04.1993
Geändert: 25.06.1993

Für den Entwurf:
Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Kramer



Für die Stadt:
Gerolzhofen, 05. Juli 1993

STADT GEROLZHOFEN



Bräuer, 1. Bürgermeister

STADT GEROLZHOFEN
STADTEIL GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT

15. Nov. 1993

11. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Kappelberg"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.93 bis 11.06.93 öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 05. Juli 1993

Bräuer, 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat die 11. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 11.06.93 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 05. Juli 1993

Bräuer, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 06.10.1993
LANDRATSAMT I.A.

Schöbel, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 22.10.93 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 11. Änderung des Bebauungsplanes 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 die 11. Änderung des Bebauungsplanes am 22.10.93 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 25. Okt. 1993

Bräuer, 1. Bürgermeister