

## GEROLZHOFEN

LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "KAPPELBERG" M=1:1000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemas \$ 2 a Abs. 6 BBaug Vom o6.05. bis o6.06.1977 in Gerolzhofen, kathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht und die nach § 2 Abs. 5 BBauG Beteiligten sind dayon benachrichtigt worden.

Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.10.1977 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung be-

Gerolzhofen, den 04.10.1977 .....Allle Stephan, 1. Burgermeister

Mit / Ohne Auflagen genehmigi gemäß § 11 88auG mit RB vom 10.0kt 1977 N. 420 - 930 a56/72 Worzburg, den 70.0ktober 1977 Regierung von Untertranken

molel

..... in ..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG ch ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am den. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechts

Dieser Bebauungsplan enthält gemäß § 9 BBauG in Verbindung mit der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 und der DIN 18 003 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und

HINWEISE

- GRUNDSTICKSGRENZE HILLIAND BESTEHENDES HAUPT- FLURSTUCKSNUMMER GEPLANTE GRUNDSTÜCKS-

FLÄCHEN FÜR DEN

SICHTDREIECK MIT

Bay Str. WG.

PARKFLÄCHE

SPIELPLATZ

FUSSGÄNGERVERKEHR

SCHENKELLANGEN

z.B. 55 m UND VER-

BOTSFLÄCHE (SCHRAF-

subaltender Bereic

FIERT) n. Art. 26

FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BBauG)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 Abs. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1967 - Bundesgesetzbl. 1 S. 429 - BauNVO) WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 u. 17 BBauNVO)

GRZ 0.4 = GRUNDFLÄCHENZAHL GFZ 0.5 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND -

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

GEBÄUDE IN FIRSTRICHTUNG MIT SATTELDACH

→ Halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung festgesetzt)

z. B. 2 VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZE

- BAULINIE .4 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN

VERKEHRSWEGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG) FLÄCHEN FÜR DEN FAHRVERKEHR

ZUNGSLINIE RADIUS z.B. 10 m //////// BAUFREIE ZONE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) 2.5 CRÜNFLÄCHEN

schriebene Bepflanzung

3. WEITERE FESTSETZUNG

3.1 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu errichten.

3.2 Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung sind Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO maßgebend. Die Hauptgebäude sind, wenn nicht anders ausgewiesen, mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung betragen soll (Toleranz +5). Sie sind mit hartem Material (z.B. engobierten Ziegel) einzudecken. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 6° beträgt. Ausnahmsweise

können bei 1-geschossigen freistehenden Wohngebäuden Walmdächer zugelassen werden. Dachausbauten, Dachaufbe

(Dachgauben o.ä.) und Kniestöcke sind unzulässig. 3.3 Für Garagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.

3.4 Nebengebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise können Nebengebäude in Verbindung mit Garagen in gleicher Art und Bauweise errichtet werden, wobei die Nebengebäude im Bedarfsfall ohne Schwierigkeiten in eine Garage umgewandelt werden können.

Reihenhäuser, Doppelhäuser, die Atriumsiedlung im Bereich der F-Straße, sowie Gemeinschaftsgaragen

sind einheitlich zu gestalten. Fortsetzung von Punkt 3.5 siehe unten 6 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von 1,10 m über Gehsteig-Oberkante nicht überschreiten. Gartentürchen oder Einfahrtstore dürfen in den Straßenraum, wozu auch der Gehsteig gehört, nicht aufschlagen. Die Sockelhöhe darf in keinem Fall mehr als 50 cm

betragen. Maschendrahtzäune straßenseitig sind untersagt, außer sie sind hinterpflanzt und dienen damit nur der vorrübergehenden Abschirmung. Die Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang der Staatsstraße 2272 sind mit bür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine dissittoideren Zogungo and Marain ben aut diet

Bei Wohngebäuden mit Grenzbebauung müssen die Gebäude. mit einer Brandmauer an oder einer gemeinsamen Brandmauer auf der Grenze errichtet werden.

möglich sind.

nahme der Reihenhäuser ca. 450 qm. Die Traufhöhe von 3,50 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden

arf nicht überschritten werden.

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt mit Aus-

Fortsetzung von Punkt 3.5: Für den Bereich südöstlich der Berliner Straße (F-Straf) wird als Dachform Flachdach festgelegt. Die Dachformen evtl. Grenzbebauung - nach Punkt 3.2 ausgeführt werden

Satzung zur Änderung der Satzung über den Bebauungsplan der Stadt Gerolzhofen für das Baugebiet "Kappelberg"

Die Stadt Gerolzhofen erläßt auf Grund §§ 8 bis 12 des Bundes baugesetzes (BBauG) 1. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom .14.09.1978.... Nr. 5.3.-.610.-.8/1...

Satzung.

Der Bebauungsplan der Stadt Gerolzhofen für das Baugebiet "Kappelberg" vom 23.09.1976 in der Fassung vom 03.10.1977 (Bestandteil der Satzung vom 03.10.1977, Amtsblatt für die Stadt Schweinfurt und den Landkreis Schweinfurt, Nr. 23/1978) wird wie folgt geändert:

An Stelle der in Ziff. 3.2 der weiteren Festsetzungen festgesetzten Dachneigung für die Hauptgebäude von 23° (Toleranz ± 5°) ist eine Dachneigung von 30° (Toleranz ± 5°) sowie der Ausbau des Dachgeschosses (Dachausbauten) zulässig.

Diese Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gerolzhofen, 19. SEP. 1978 STADT GEROLZHOFE Burgermeister

> 3.10 Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke sind gem. Art. 26 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes vom 11.7.1958 von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzen von mehr als 0,80 m Höhe über den Hinterkanten der innerhalb des Sichtdreiecks liegenden Gehsteige freizuhalten.

- 2 -

3.11 Schallschutzmaßnahmen

Alle mit (S) gekennzeichneten Gebäude sind mit schalldämmenden Fenstern zu versehen. Außerdem ist die Höheneinstellung durch das Landratsamt Schweinfurt vorzunehmen, wobei die Belange des Schallschutzgutachtens des tiefbautechn. Büro Böhm zu berücksichtigen sind,

Schallschutzmaßnahmen im Bereich der B 286

Das Schallschutzgutachten vom 29.1.75 mit Ergänzung vom 10.5.76 (Ersteller: tiefbautechn. Büre Böhm) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Darin wird u.a. sinngemäß aufgeführt:

Die eingeschossigen Winkelhäuser am südöstlichen Ende des Geltungsbereiches sind so auszubilden, daß sich 2 geschlossene Häuserzeilen bilden. Zu diesem Zweck sind die Garagen in der gleichen Höhe wie die Wohnhäuser zu erstellen. Die eventuell bleibende Öffnung zwischen Garage und Wohnhaus muß mit einer Mauer gleicher Höhe ausgefüllt werden.

Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Staatsstraße 2272 Das Schallschutzgutachten vom 21.5.76 (Ersteller: tiefbautechnisches Büre Böhm) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Darin wird u.a. sinngemäß aufgeführt: Zwischen die geplante Bebauung und die bestehende

Staatsstraße 2272 wird ein Riegel von bodenständigen Bliumen angeordnet. Diese zwingend festgesetzte Bepflanzung entlang der Straße ist als Auflage in die Baubescheide aufzunehmen.

3.12 Die Einmündung der Berliner - Ring - Straße in die Staatsstraße 2272 wird gemäß den Auflagen des Straßenbauamtes als kanalisierter Knoten mit Linksabbiegestreifen ausgeführt.

3.13 Am Südwestrand des Geltungsbereiches verläuft durch des Baugebiet die Wasserleitung der Fernwasserversorgung Unterfranken. Die Fernleitung ist durch eingetragene Grunddienstbarkeiten geschützt und darf somit in einem Streifen von insgesamt 6 m (= beiderseits 3 m von der Rohrachse) nicht überhaut werden.

- 3 -

Angefertigt im Auftrag der Stadt Gerolshofen

Gerelzhofen, den 23. Sept. 1976 geondevt: ergän zt: 03-10.77 Architekturbüro Peter Kern Dreimühlenstraße 29 8723 Gerolshofen

An die Regierung von Unterfranken

zur Aufbringung (als Aufkleier) An das Landratsamt Schweinfurt auf dem Bebauungsplan der Sindt

Gerolzhofen für das Gebiet "Kappelberg" Dergenehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 07.05.1978
im Rathaus, Brunnengasse 5, gem. 2 12 BBard öffentlige ausgelegt.

Die oenehmigung und die Auslegung sind am 07.06.1978 örtüblich durch Veröffentlichung im sisblatt für die Stadt Schweinfurt und den Landkreis Schweinfurt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit ab 07.06.1978 rechtsverbindlich.

> Gerolzhofen, 12.Juni 1978 Verwaltung sgemeinschaft Gerolzhofen

Stephan, Geneinschaftsvorsitzender