



**BAULICHE ORDNUNG**

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Staatsstraße 2272
- Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.
  - 2.2 Nach § 1 Abs. 6 i.V. mit § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von zwei Wohnheiten für Aufsichts- und Betriebsleiter zugelassen.
  - 2.3 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird weiter festgesetzt, daß die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel im Sortiment führen, nicht zugelassen ist. In Satz 1 genannte Einzelhandelsbetriebe können mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m<sup>2</sup> errichtet werden, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zu Produktionsbetrieben stehen.
- Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
  - 3.1 Zulässig sind: GRZ 0,8 BMZ 9,0
- Überbaubare Grundstückfläche, Nutzungsbegrenzung, Bauweise
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Bauweise
    - 4.2.1 Zulassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Stellplätze und Garagen
  - 5.1 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
  - 5.2 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen und Umladungen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugparken herzustellen und zu unterhalten.
  - 5.3 Außerhalb der straßenrechtlichen GG-Grenzen dürfen gem. Art. 23 (1) BauStättG längs der Staatsstraße Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Mindestgröße der Baugrundstücke
  - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Verkehrfläche
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Verpflichtend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahn von Bauwerken, Bösenauflüßungen und jedem gruppenartigen Bewuchs Freizugangs- und freizuhaltende Flächen für Sichtdreiecksdreiecke.
- Einfriedungen
  - 8.1 Die Höhe von Einfriedungen mit Ausnahme technisch erforderlicher Böschungstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteg nicht übersteigen. Mauersockel sollten versenkt werden, dürfen falls sie notwendig werden, jedoch 0,50 m nicht übersteigen.
  - 8.2 Die Grundstücke sind außerhalb der GG-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (St. 2272, B. 286) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.
- Zulässige Materialien für die Gebäude
  - 9.1 Die Dachendeckungen sind rotbraun oder anthrazitfarben zu halten.
- Solaranlagen
  - 10.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauNVO nachfolgender Zweckbestimmung
  - 11.1 Elektrizität

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

- Bestehende und verbriefte Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- Anbauweise Schutzzeilen mit Vermauerung
- Überirdische Versorgungsleitungen vorhanden
- Überirdische Versorgungsleitungen geplant
- Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
  - 7.1 Schutz vor Grundwasser  
Soweit z.B. mittels Schorfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdichte Kanne auszubilden. Wegen Grundwassererschwerung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund- oder Dränagemasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - 7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Soweit die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wasserundurchlässige Decke, Schotterrasen möglich ist, ist im Einzelfall zusammen mit dem Wasserversorgungsamt zu entscheiden. Überschüssiges Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hartflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert (siehe auch Ziffer E) 1.3).
  - 7.3 Versichertes Oberflächenwasser  
Versichertes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Mischplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - 7.4 Dränagen  
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Denkmalschutz
  - 8.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenschildern, Bebauungsplänen und sonstigen unvorhergesehenen, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

**INTEGRIERTE GRÜNDORNDUNG**

Die Festsetzungen zur integrierten Gründordnung richten sich nach der "Begründung zur Gründordnung", aufgestellt durch Herrn Heinrich Dietz, Eisenhausen, freier Landschaftsarchitekt BGLA, vom 24.06.1988 i.d.F. vom 26.05.1989. Die "Begründung zur Gründordnung" mit den Pflanzschemata ist insoweit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C) Zeichnerische Festsetzungen zur Gründordnung

- Pflanzgebiet für Großbäume auf öffentlichen Grünstreifen. Bindung nach Art. 23 (1) BauStättG und Art. 23 (1) BauStättG. Acer platanoides (Platanus) Hst. 3 x v. 14 - 16 oder Fraxinus excelsior (Esche) Hst. 3 x v. 14 - 16
- Pflanzgebiet für Großbäume 1. Ordnung in privaten Freizeitzustreifen. Bindung nach Art. 23 (1) BauStättG und Art. 23 (1) BauStättG. jedoch ohne exakte Standortbindung.
- Pflanzgebiet für Großbäume 1. und II. Ordnung in privaten Freizeitzustreifen. Bindung nach Art. 23 (1) BauStättG und Art. 23 (1) BauStättG. jedoch ohne exakte Standortbindung. Angabe schematisch.
- Pflanzgebiet für gestufte Hecken- und Gehölzgruppen (Sträucher und Bäume) in Anlehnung an die Pflanzschemata.
- Pflanzgebiet für landschaftliche Hecken mit Gehölzen, die in mehrjährigem Turnus auf Stock zu setzen sind (unter KV-Leitungen).

6. Sichtdreieck mit extensiver Wiesennutzung

7. Öffentliche Fläche mit extensiver Wiesennutzung

D) HINWEISE zur Gründordnung

- Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Vorhandene Hecken außerhalb des Geltungsbereiches

E) **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNDUNG**

**BODENARBEITEN, BODENFORMUNG, EINFRIEDUNGEN**

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist insgesamt zu sichern (DIN 18 915 (3)).
- Geländeformungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind soweit als möglich durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen zu vermeiden.
- Parkplätze sind aus offengründigem Material (wasserundurchlässige Decke o.ä.) zu erstellen. Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrzeugverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sind unbebaute Flächen wasserundurchlässig zu halten (Wiese, Pflanzung, Kies). Die Bruttoversiegelung pro Grundstück darf 2/3 nicht überschreiten. Dachbegrenzung und wasserundurchlässige Flächen sind anrechenbar.
- Zäune und Einfriedungen (siehe auch bauliche Festsetzungen PKI.2) Alle Einfriedungen zur freien Landschaft sind soweit als möglich zu übergrünen. Die Maschendrahtzäune sind innerhalb der Anpflanzungen zu führen.

F) **PFLANZGEBOT**

- Die Pflanzbauwahl der festgesetzten Pflanzgebote richtet sich nach der Einzelaufgliederung, bzw. nach der in der Begründung beigefügten Artenliste. Pflanzqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumpflanzen DIN 18 916. Angegebene Pflanzmengenangaben für Bäume und Breitenangaben für Hecken sind Mindestforderungen. Pflanzdichte / Einzelmaßnahmen.
  - 2.1 Großbaumpflanzungen mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße. In Straßen- bzw. Zufahrtbereich der Grundstücke sind Bäume durch geeignete Schrammborde und Bodenplatten zu sichern. Am Rande der Anpflanzung sind ausdrücklich Hochstämmen zulässig.
  - 2.2 Pflanzungen ohne Standortbindung in privaten Freizeitzustreifen entlang der Staatsstraße. Messierung: Auf 250 m<sup>2</sup> Freifläche ein Großbaum und 5 lfm Heckenpflanzungen.
  - 2.3 Pflanzschemata A,B,C
    - 2.3.1 Großbaumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Baugelände. Messierung: Auf 2.500 m<sup>2</sup> Bruttofläche 3 Großbäume in den unbebauten Bereichen. Die Standortwahl ist freigestellt. Parkplatzbestellung ist erwünscht.
    - 2.3.2 Randpflanzung zur Bundesstraße und zur freien Landschaft hin (Schema A und Schema B). Abschirmungshöhe auf 15 lfm 50 Stück Sträucher und 6 Stück 2 x v. Weister. An der Bundesstraße zusätzlich zur lockeren Verzahnung Gehölzputz. Die Gehölzputz sind nach Möglichkeit auf Grundstücksgrenzen anzulegen und je zur Hälfte jedem Grundstück zuzurechnen. Die Bindung erfolgt nach Art und Stückzahl. Punkt 2.3 bleibt unberührt.
    - 2.3.3 Heckenpflanzung unter KV-Leitung (Schema C). Messierung: Auf 10 lfm Rand- bzw. Gliederungspflanzstreifen 40 Stück leichte Sträucher in gut schneidbaren Arten, die in mehrjährigem Rhythmus pflanzenartig nach Bedarf auf den Stock zu setzen sind.

G) Die grundsätzliche Festsetzungen sind anhand von Gestaltungs- und Pflanzungsplänen bei der Bauantragstellung zu konkretisieren, wobei die obigen Mindestforderungen auch erhöht werden können. Die grundsätzliche Begründung ist Bestandteil der Festsetzungen zur Gründordnung.

Gerolzhofen, 23.03.1990  
Geändert und ergänzt: 17.04.1990

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str. 15  
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Gerolzhofen, 09. Juli 1990  
Anerkannt:  
Gerolzhofen, 09. Juli 1990

Stadterbeamteter  
Bürgermeister

**STADT GEROLZHOFEN**  
STADTTEIL GEROLZHOFEN  
**LKR. SCHWEINFURT**

1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet  
"Östlich der Alitzheimer Straße"  
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet gem. § 9 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Stadtrat hat am 26.03.90 beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 BauGB zu ändern.

Gerolzhofen, am 09. Juli 1990  
1. Bürgermeister Dr. Bräuer

Der Änderungsplan wurde am 25.06.1990 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, am 09. Juli 1990  
1. Bürgermeister Dr. Bräuer

Die Änderungsatzung ist am 03.08.90 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Änderungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt der Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Änderungsplan am 03.08.1990 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, am 06.08.1990  
1. Bürgermeister Dr. Bräuer