



- 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 Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel im Sortiment führen, nicht zugelassen ist. In Satz 1 genannte Einzelhandelsbetriebe können mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m² errichtet werden, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zu Produktionsbetrieben stehen.
 - 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 m² 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 Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Bauweise
 - 4.2.1 Zugelassen 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 oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.
 - 5.3 Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen dürfen gem. Art. 23 (1) BayStrMG längs der Staatsstraße Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m² festgesetzt.
 - Verkehrsflächen
 - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 7.2 Verpflichtend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahn von Bauwerken, Bodenauffüllungen und jedem gruppenartigen Bewuchs freizumachende und freizuhaltende Flächen für Sichtwindkeidreiecke.
 - Einfriedungen
 - 8.1 Die Höhe von Einfriedungen mit Ausnahme technisch erforderlicher Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden, jedoch 0,50 m nicht übersteigen.
 - 8.2 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-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 Dacheindeckungen sind rotbraun oder anthrazitfarbig zu halten.
 - Solaranlagen
 - 10.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- B) Hinweise für die bauliche Ordnung
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Grundstücks- und Flurnummern
 - Anbaufreie Schutzzone mit Vermauerung
 - Überirdische Versorgungsleitungen vorhanden
 - Überirdische Versorgungsleitungen geplant

- INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG**
- Die Festsetzungen zur integrierten Grünordnung richten sich nach der "Begründung zur Grünordnung", aufgestellt durch Herrn Heinrich Dietz, Eifershausen, freier Landschaftsarchitekt BdLA, vom 24.06.1988 i.d.F. vom 26.05.1989. Die "Begründung zur Grünordnung" mit den Pflanzschemata ist insoweit Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- C) Zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung
- Pflanzgebot für Großbäume auf öffentlichen Grünstreifen, 3 m breit, entlang der Erschließungsstraße. Bindung nach etwaigem Standort, Stückzahl und Art.
Acer platanoides (Spitzahorn) HSt. 3 x v. 14 - 16 oder
Fraxinus excelsior (Eiche) HSt. 3 x v. 14 - 16
 - Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung im privaten Freizeitaltstreifen. Bindung nach Art (s. hierzu Pkt. 2.2.1) und Stückzahl, jedoch ohne exakte Standortbindung.
 - Pflanzgebot für Großbäume I. und II. Ordnung im privaten Baugebiet. Bindung nach Art und Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung. Angabe schematisch
 - Pflanzgebot für gestufte Hecken- und Gehölzgruppen (Sträucher und Bäume) in Anlehnung an die Pflanzschemata
 - Pflanzgebot für landschaftliche Hecken mit Gehölzen, die in mehrjährigem Turnus auf Stock zu setzen sind (unter KV-Leitungen)
 - Sichtdreieck mit extensiver Wiesenutzung
 - Öffentliche Fläche mit extensiver Wiesenutzung
 - HINWEISE zur Grünordnung
 - Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
 - Vorhandene Hecken außerhalb des Geltungsbereiches
- E) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- BODENARBEITEN, BODENFORMUNG, EINFRIEDUNGEN
- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist insgesamt zu sichern (DIN 18 915 - 13).
 - Geländeformungen (Aufschüttungen und Abtragungen) sind soweit als möglich durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen zu vermeiden.
 - Parkplätze sind aus offenerigem Material (wassergebundene Decke o.ä.) zu erstellen. Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in den unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sind unbebaute Flächen wasserdurchlässig zu halten (Wiese, Pflanzung, Kies). Die Bruttoverfestigung pro Grundstück darf 2/3 nicht überschreiten. Dachbegrünung und wasserdurchlässige Flächen sind anrechenbar.
 - Zäune und Einfriedungen (siehe auch bauliche Festsetzungen Pkt. 8)
Alle Einfriedungen zur freien Landschaft sind soweit als möglich zu übergrünen. Die Maschenrasterzäune sind innerhalb der Anpflanzungen zu führen.
- F) PFLANZGEBOT
- Die Pflanzenauswahl 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 Baumstumpfen DIN 18 916. Angegebene Pflanzmengenangaben für Bäume und Reitenangaben für Hecken sind Mindestforderungen.
 - Pflanzdichte / Einzelmaßnahmen.
Großbaumplantagen mit Standortbindung entlang der Erschließungsstraße.
Im Straßen- bzw. Zufahrtsbereich der Grundstücke sind Bäume durch geeignete Schrammborbe und Bodenplatten zu sichern.
Am Rande der Annäherungssicht sind ausdrücklich Hochstämme zulässig.
 - Pflanzungen ohne Standortbindung im privaten Freizeitaltstreifen entlang der Staatsstraße.
Massierung:
Auf 250 m² Freifläche ein Großbaum und 5 Hm Heckenpflanzen.
 - Pflanzschema A,B,C

2.3.3 Großbaumplantagen ohne Standortbindung auf privatem Baugebiet.
Massierung:
Auf 2.500 m² Bruttofläche 3 Großbäume in den unbebauten Bereichen.
Die Standortwahl ist freigestellt.
Parkplatzüberstellung ist erwünscht.

2.3.4 Randpflanzung zur Bundesstraße und zur freien Landschaft hin (Schema A und Schema B)
Abschirmungshecke
auf 15 lfm 50 Stück Sträucher und 6 Stück 2 x v. Heister.
An der Bundesstraße zusätzlich zur lockeren Verzahnung Gehölzpflanz.
Die Gehölzpflanz sind nach Möglichkeit auf Grundstücksgrenzen anzulegen und je zur Hälfte jedem Grundstück zuzuordnen.
Die Bindung erfolgt nach Art und Stückzahl. Punkt 2.2.3 bleibt unberührt.

2.3.5 Heckenregel unter KV-Leitung (Schema C)
Massierung:
Auf 10 lfm Rand- bzw. Gliederungspflanzstreifen 40 Stück leichte Sträucher in gut schnittbaren Arten, die in mehrjährigem Turnus auf Stock zu setzen sind.

F) Die grünordnerischen Festsetzungen sind anhand von Gestaltungs- und Bepflanzungsplänen bei der Baueingabe zu konkretisieren, wobei die obigen Mindestwerte konkretisiert werden können. Die grünordnerische Begründung ist Bestandteil der Festsetzungen zur Grünordnung.

Gerolzhofen, 11. November 1987
Geändert und ergänzt: 20.09.1988
Geändert und ergänzt: 26.05.1989

Anerkannt:
Gerolzhofen, 01. Aug. 1989
Stadt Gerolzhofen

Architektur- und Ingenieurbüro
EUGEN WEIMANN
Julius-Echter-Str. 15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet: *M. J. Müller*

STADT GEROLZHOFFEN
STADTTEIL GEROLZHOFFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan 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 Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauG vom... bis... öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 01.08.1989
1. Bürgermeister 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauG am... als Satzungsbeschluss.

Gerolzhofen, den 01.08.1989
1. Bürgermeister 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauG nicht geltend.

Schweinfurt, 17.08.1989
Landratsamt

S o n n, Regierungsrat z.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01. Sep. 1989 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan am... in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauG).

Gerolzhofen, den 01. Sep. 1989
1. Bürgermeister 2. Bürgermeister