A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist ausgewiesen als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.

2.2 Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs.2 Nr. 4 BauNVO sind nur zugelassen, wenn sie in den Wohngebäuden und geringen Anbauten untergebracht werden.

2.3 Unzulässig sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen gem. § 6, Abs.3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff.BauNVO

3.1 Zulässig sind: Für 1-geschoßige - für 2-geschoßige Bebauung.
GRZ 0,4 GRZ 0,4
GFZ 0,5 GFZ 0,7

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Bauweise

4.3.1 Offene Bauweise gem.§ 22 Abs.2 BauNVO

4.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3.3 nur Hausgruppen zulässig

4.3.4 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß u. ausgebautes Dachgeschoß, Sattel-oder Walmdach, Dachneigung 25-45°

4.3.5 zwingend zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-,Ober-u.ausgebautes Dachgeschoß, Satteldach, Dachneigung 25 - 40°

4.3.6 Reihen-und Doppelhäuser, sowie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten. In der Reihenhausanlage muß jeweils die gleiche Dachneigung errichtet werden.

4.3.7 Alle Ackten von Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 40° zugelassen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 öffentliche Parkflächen

5.2 vorgeschlagene Fläche für Garagen

5.3 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen ist Art.7 Abs.5 der BayBO maßgebend. Zugelassen sind nur Satteldächer, Dachneigung 25-45°

5.4 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,00 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite nicht mehr als 3,00 m betragen.

5.5 Die Anordnung der Garagen auf den einzelnen Grundstücken muß in jedem Fall Rücksicht nehmen auf die Einteilung der öffentlichen Parkplätze entlang der Straßen.

5.6 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5.7 Für die Reihenhäuser, auf deren Grundstück keine Fläche für die Garage vorgesehen ist, gilt: Die Garagen sind in die Häuser zu integrieren.
(siehe Schemagrundriss,-schnitt unter Hinweise Pkt.6)

5.8 Für die sechs Reihenhäuser, in die die Garagen zu integrieren sind, sind als zusätzliche Stellplätze für evtl.Einliegerwohnungen die südlich der Kreuzung A-Straße gekennzeichneten Flächen vorgesehen.

Private Stellplätze: Diese Stellplätze müssen mit dem gleichen Belag befestigt werden, wie er für die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche verwendet wird.

6. Mindestgröße der Grundstücke
Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m² festgesetzt.

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

7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Zu pflanzende Bäume mit etwaigem Standort

7.3 Zu pflanzende freiwachsende Heckensträucher mit etwaigem Standort

7.4 Parkanlage

7.5 Kinderspielplatz

7.6 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.

7.7 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich 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, Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche

Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrosen

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen dringend empfohlen:
Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser von 12-14 cm
Heister: 1,50-2,00 m Höhe 2 x verschult
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2x verschult

Bei der Begrünung des Spielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen und Sträucher verwendet werden.

8. Abstandsregelung

Für die Abstandsregelung gelten Art.6 und Art.7 der BayBO.

9. Verkehrsflächen

9.1 Öffentliche Verkehrsflächen bestehend

9.2 Öffentliche Verkehrsflächen (Verkehrsberuhigter Bereich) gem. RAST-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art.53 Nr. 2 Bayer.Straßen- und Wegegesetzes gewidmet

Fahrbahnbreite 4,50 m

Querschnitt:

Material: 3,50 m Schwarzdecke, evtl. durch Querstreifen in Pflaster gegliedert Randstreifen jeweils 0,50 m Pflaster, Bordsteine Beton oder Granit.

9.3 Rad- und Fußweg

9.4 Straßenbegrenzungslinie

9.5 Verpflichtend über 0,80 m Höhe von Bauwerken und jedem gruppenartigen Bewuchs freizuhaltende Flächen für Sichtwinkeldreiecke.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen sind mit Holzzäunen ohne Sockel zu errichten. Die max.Höhe beträgt 0,90 m, der Abstand zur Bordsteinhinterkante 0,50 m.

10.2 Von dieser Regelung ausgenommen sind bereits vorhandene Einfriedungen (Fl.St.Nr.2065/2066) und die Einfriedungen entlang des Fußweges im Süden der Reihenhäuser, sowie technisch erforderliche Böschungsstützmauern.

10.3 Grelle leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

10.4 Für Hinterpflanzungen der Abgrenzungen sollten bevorzugt bodenständige, heimische Laubsträucher in aufgelockerter Pflanzung verwendet werden. Hinterpflanzungen mit geschlossenen Heckenreihen sind nicht erlaubt.

11. Zulässige Materialien für die Gebäude

11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln.

11.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

12. Gebäudeeinstellungen

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 0,60 m nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.

13. Die Gebäude innerhalb dieser Kennzeichnung müssen baulich so orientiert werden, daß die Außenfenster und - türen der schutzbedürftigen Räume (Schlaf-und Kinderzimmer) nicht in Richtung Osten zeigen. Alternativ wird festgesetzt, daß Außenfenster und -türen schutzwürdiger Räume Richtung Osten zeigen dürfen, wenn durch andere geeignete Maßnahmen am Gebäude (z.B. Schallschutzfenster) der Schall ausreichend abgemindert werden kann.

14. Solaranlagen

Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

15. Flächen für Aufschüttungen

B. Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 123 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Reihenhäuser mit integrierter Garage Schemagrundrisse/- schnitt

Gerolzhofen im September 1982
Geändert u.ergänzt 04.02.1983
Berichtigt: 11.05.1983
Architekten und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Seimann
Gerolzhofen
Julius-Echter-Straße 15
Tel. 09382/1877 u. 1878

Anerkannt:
Gerolzhofen, 24. Mai 1983

Bayer. Landesamt für Umweltschutz
Außenstelle Würzburg
Zeller Straße 11
8700 Würzburg
Tel. 0931/52 80 41

STADT GEROLZHOFEN
LKR. SCHWEINFURT

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS BAUGEBIET
"ÖSTLICHE LINDENALLEE"

M=1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: MISCHGEBIET MI GEM§6 BAU NVO
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs.6 BBauG vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Gerolzhofen, 24. Mai 1983

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBauG am ... als Satzung beschlossen. Gerolzhofen, ...

Genehmigungsvermerk
Die Bebauungsplanänderung hat gemäß § 11 BBauG mit Bescheid vom ... Nr. ... des Landratsamtes Schweinfurt vom 14.07.1983 Nr. 5.3 - 650 - ... genehmigt. Schweinfurt, 14.07.1983
Landratsamt
Abteilung Bauverwaltung

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 12 BBauG i.V. mit § 2 Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung u. die Auflagen sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG i.V. mit § 2 Abs.6 BBauG seit ... rechtsverbindlich. Gerolzhofen, ...
Stadtverwaltung
Gerolzhofen
Bürgermeister