



A) Festsetzungen	
1. Geltungsbereich	
1.1	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung	
2.1	Das Planungsgebiet wird festgesetzt als Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.	
3.1	Baugrenze
3.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3.3. Bauweise	
3.3.1	Offene Bauweise gem. §§ 22 Abs.2 BauNVO
3.3.2	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3.3	Hausgruppen zulässig
3.3.4	Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch., und ausgebauter Dachstuhl, wobei das Dachgesch. ein zusätzliches Vollgesch. sein kann. Sattel-, Walm- oder Krüppelwäldach, Dachneigung 42° - 52°; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
3.3.5	Höchstens zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebauter Dachstuhl, wobei das Dachgesch. ein zusätzliches Vollgesch. sein kann. Satteldach, Dachneigung 42° - 47°; GRZ = 0,4; GFZ = 1,0;
3.3.6	Mindestens zweigeschossige, höchstens dreigeschossige Bauweise, wobei das zweite Vollgesch. nicht im Dachgesch. und das dritte Vollgesch. nur im Dachgesch. zulässig ist. Satteldach, Dachneigung 42° - 47°; GRZ = 0,4; GFZ = 1,0;
3.3.7	Reihen-, Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
3.3.8	Stehende oder Schleppegäuben sind zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
3.3.9	Auf den für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen Grundstücken ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zugelassen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude	
4.1	Vorgeschlagene Fläche für Nebengebäude und Garagen
4.2	Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
4.2.1	Sattel-, Walm- und Krüppelwäldächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude angeschlossen ist. Die Dachneigung kann 42° - 52° betragen.
5. Mindestgröße der Grundstücke	
5.1	Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 200 m <sup>2</sup> festgesetzt.
6. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauO)	
6.1	Auf jedem Grundstück ist je 200 m <sup>2</sup> neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
6.2	Pflanzenauswahl Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Malmobäume) und Beerensträuchern zugelassen. Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden: Bäume 1. Ordnung: [Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14]: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche Bäume 2. Ordnung: [Hochstamm 2 x verschult, Stammumfang 12/14]: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weibdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Lipaster, Wildrose, Saalweide, Kornelkirsche, Holunder Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen: Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult
6.3	Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
6.4	Neue Pflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind nicht, bzw. nur in der Form zugelassen, daß die Bepflanzung entspr. der endgültigen Wuchshöhe zum Gleis hin abgestuft werden muß. Hierbei muß der Abstand zum Gleis größer als die Endwuchshöhe der Pflanze sein.
7. Verkehrsflächen	
7.1	Öffentliche Verkehrsflächen
7.2	Öffentliche Erschließungsflächen gem. RASt-E als beschränkt öffentliche Wege im Sinne des Art. 53 Nr.2 Bayer. Straßen-, Straßen- und Wegegesetzes
7.3	Öffentliche Parkflächen
7.4	Baumbeplantung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen bestehend
7.5	Baumbeplantung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen geplant

Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rokkastanie 3 x v. Stammumfang 14/16	
7.6	Öffentlicher Rad- und Fußweg
7.7	Fläche für die eventuelle Anlage eines öffentlichen Weges wenn bei Reihenhausbebauung ein rückwärtiger Zugang erforderlich wird, auf den jedoch bei Bebauung mit Mehrfamilienhäusern verzichtet werden kann.
7.8	Landwirtschaftlicher Weg
7.9	Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
7.10	Sichtfeld entlang der Bahnlinie Kitzingen - Schweinfurt Hbf., das von Aufwuchs und baulichen Anlagen die mehr als 1 m über die natürliche Geländeoberfläche ragen, freizuhalten ist.
8. Einfriedungen	
8.1	Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder als lebende Heckensträucher angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
8.2	Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
9. Zulässige Materialien für die Gebäude	
9.1	Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.
9.2	Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
10. Gebäudeeinstellungen	
	Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude über d.v. Straße bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m nicht übersteigen darf.
11. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauO nachstehender Zweckbestimmung	
11.1	Elektrizität
12. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen	
12.1	Schutz vor Grundwasser Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellerhöhe liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Kassen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
12.2	Versickerungsfördernde Maßnahmen Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszuriichten. Überschüssiges 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.

11.3	Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
12.4	Dränagen Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
13.	Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
B) Hinweise	
1.	Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2.	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3.	2373 Grundstücks- und Flurnummern
4.	Vorhandene Wohngebäude
5.	Vorhandene Nebengebäude
6.	Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
7.	Es wird empfohlen, Gebäude und Einfriedungen mit Kletter- und Rankpflanzen wie beispielsweise echtem und wildem Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Blaurebe, Hopfen und Kletterrosen zu begrünen.
8.	Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt
9.	Im Streckenabschnitt der Deutschen Bundesbahn, der im Osten an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzt, verkehren derzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr vier Züge und von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr null Züge. Die angegebenen Zugzahlen können sich ändern. Für bestehende Bahnanlagen können der Deutschen Bundesbahn keine Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes gestellt werden.

Gerolzhofen, 24.11.1989  
 Geändert und ergänzt: 05.02.1990  
 Für den Entwurf:  
 Architektur- und Ingenieurbüro  
 Eugen Weimann  
 6723 Gerolzhofen  
 Bearbeitet: *[Signature]*  
 1. Bürgermeister

# STADT GEROLZHOFFEN STADTTEIL GEROLZHOFFEN LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet  
 "Pestalozzistraße"  
 M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
 Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauOB vom 12.03. bis 12.04.90 öffentlich ausgestellt.

Gerolzhofen, den 20. April 1990  
 Stadt Gerolzhofen  
*[Signature]*  
 1. Bürgermeister

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauOB am 25. Juni 1990 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 10. Juli 1990  
 Stadt Gerolzhofen  
*[Signature]*  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs.2 Satz 2 BauBaERiG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 12.08.1990 Nr. S.3-610/2/4-8/1 genehmigt worden.

Schweinfurt  
 LANDRATSAMT  
 MEINKA  
 Oberratsrat

Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt ist am 17.08.1990 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 17. Aug. 1990 kraft getreten. (§ 2 Satz 4 BauOB).

Gerolzhofen, den 28.08.1990  
 Stadt Gerolzhofen  
*[Signature]*  
 1. Bürgermeister