



## ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Mischgebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1 b)
  - Mischgebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 1 c)
  - Mischgebiet - mit Beschränkungen (siehe Textziffer A 12 a)
  - z.B. 0,4
  - z.B. 0,8
  - E+D
  - II+D
  - Maximal 2 Geschosse mit ausbaubarem Dachgeschoss (siehe Textziffer A 2 z)
  - Zulässige Dachformen bei Hauptgebäuden:
    - Satteldach, Dachneigung 22-47°
    - Pultdach - Dachneigung 22-28°
    - Krüppelwalmdach - Dachneigung 38-47°  - Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Gehsteig
  - Öffentliche Verkehrsfläche - Ruhender Verkehr: Parken
  - Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg (unversegelt)
  - Hauptversorgungslinie (Gas) unterirdisch - mit Schutzbereich
  - Öffentliche Grünfläche (Hochwasserdurchlass) - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 9 c)
  - Ausgleichsfläche A: Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textziffer A 10 a)
  - Öffentliche Grünfläche (Pflegeweg) - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Allgemeines Pflanzgebot auf den Baugrundstücken - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textziffer A 9 b)
  - Großkronige Bäume, Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x v., m. B., Stu. 1/18, ungefährer Standort, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
  - Fläche für Hochwasserschutzanlage (Deich) - § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (siehe Textziffer A 8 a)
  - Fläche für Aufschüttungen (Hochwasserdurchlass und Geländeauftilungen für Erschließungsanlagen und Baugrundstücke) - § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- A 3 Bauliche Gestaltung**
- Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, ist die bauliche Verbindung untersagt so auszuführen, dass Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten im Freststellungsverfahren errichteten Bauform entsprechen werden.
  - Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
  - Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, -neigungen und -eindachungen erhalten.
  - Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiebegruben zugelassen. Die Breite einzelner Gaben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gaben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen. Grundrisse sind ebenfalls zugelassen.
  - Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von roten bis rotbraunen Dachziegeln und -steinen. Grundrisse sind ebenfalls zugelassen.
  - Kellergruppen sind nicht zugelassen.
  - Übersässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf der Dachfläche.
- A 4 Auffüllungen, Höhenmeinstellung der Gebäude**
- Auffüllungen maximal bis auf Oberkante der an die Grundstücke anschließenden Straßen vorgenommen werden. Stützmauern über 0,50 m Höhe sind unzulässig.
  - Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, dass die Oberkante der Kellergeschosdecke im Rohbau der Gebäude die Oberkante der Straßen im Mittel nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
- A 5 Garagen und Nebenanlagen**
- Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind Sattel-, Full- und Flachdächer, auch als Olindrucker, zugelassen. Die Dachneigung darf bei Satteldächern maximal 47°, bei Pultdächern maximal 28° betragen.
  - Stellplätze und Garagen sind immer mit mindestens 5 m in uneingesetztem Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
  - Je Wohneinheit im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
  - Für jede selbständige Wohneinheit im Dachgeschoss ist mindestens 1 Stellplatz (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
- A 6 Grundstücksaufzähler**
- Die Grundstücksaufzähler sind so anzugeben, dass die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Zur Herstellung der Grundstücksaufzähler dürfen die öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr unterbrochen werden. Die Zulässigkeitsbreite darf in 0 m nicht überschreiten.
- A 7 Einfriedungen**
- Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus senkrechten Holzstäben, maximal 1,00 m hoch, ausgetüftelt oder als liegende Zäune aus Heckensträuchern angelegt werden. Sie müssen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen mindestens 0,50 m von den Grundstücksgrenzen zurückgesetzt werden.
- A 8 Eindelung des Baugebiets**
- Das Baugebiet ist durch eine im Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße „Weisse Marter“ umlaufende Eindelung in der erforderlichen Höhe vor dem Hochwasser zu schützen.
  - Deichkrone und äußere Deichböschung sind auf öffentlicher Grünfläche, die innere Deichböschung auf den Grundstücken des Baugebiets herzustellen.
  - Für die Auffüllungen darf nur grundwasserschädliches Material (Erdaushub) verwendet werden.
- A 9 Grundordnung**
- Versiegelungen durch Betonierung und Flächenbefestigung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc.) kann nur dort vorgenommen werden, wo dies nicht die zulässige GRZ festgesetzte Hochwassergrenze (Maximalnutzung) nur im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Befestigungen sollen primär mit verdeckungsfähigen Belägen wie Schotter, Schotterterrassen, Pflaster mit Rautenprofilen etc. vorgenommen werden.
  - Auf den Grundstücken sollen in 200 m² unbedeckte Fläche nach freier Standortwahl ein Laubbau 2. Ordnung oder Obstbaum, jeweils in Hochstammqualität, gepflanzt werden. Diese Bepflanzung soll durch mindestens 10 Laubsträucher ergänzt werden.
  - Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Westrand des Baugebiets, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist ein Hochwasserdurchlass mit Krone und äußerer Böschung in der erforderlichen Höhe herzustellen. Auf der Böschung ist eine separate Ortsrandeingrünung in Form einer 3-reihigen Landschaftshecke zu errichten. Vom 3. Reihenstandort beginnend rechts der Böschung herzustellen. Diese Anlage ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Nord- und Ostrand des Baugebiets ist ein Hochwasserdurchlass mit Krone und äußerer Böschung in der erforderlichen Höhe herzustellen. Die Flächen sind mit der Regel-Stadtumzäuerung RSM 8.1 Variante 1 für verschiedene Erstliniengrünland nach dem Regelwerk der FLL mit ca. 3-4 g/m<sup>2</sup> in Bressels erlaubt. Auf den Böschungen sind im Abstand von ca. 30 m pünktliche Strukturflächen (3-Pflanzen) mit abwechselnden Begräbnissen von Eichen, Birken, Weißholz, Ahorn, Robinie, Sessileiche, Waller Schneeball, Komkirsche und Blutrote Hartriegel vorzusehen. Dazwischen sind solitar stehende Heiler wie Feldahorn, Birnbaum und Eberesche einzutragen.
  - Für alle Anpflanzungen werden standortgerechte heimische Arten empfohlen, einschließlich Obstbäume (Kern- und Steinobst, Wanuobaum) und Beerensträucher.
  - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirche.
  - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere.
  - Sträucher: Hasel, Wilder Schneeball, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salveone, Komkirsche, Schwarzer Hohlrinder.
  - Pflanzgröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
    - Hochstamm: Stammdurchmesser 12/14 cm, 3 x verschult.
    - Obstbäume: Stammdurchmesser 8/10 cm, 2 x verschult, Stammlänge 180 cm - 200 cm.
    - Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult.
    - Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult.
- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
  - Grundstücksgrenze entfallend
  - Grundstücksgrenze geplant
  - Gebäude bestehend
  - Flurnummer
  - Fülschema der Nutzungsschablone

## TEXTTEIL

### A Planungs-, beworungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen

#### A 1 Der Art der Nutzung

- a Für das MI\_Gebiet im Geltungsbereich der Neuaufstellung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung in 2 Teilgebiete MI<sub>b1</sub> und MI<sub>b2</sub> nach der Art der zulässigen Nutzungen sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen festgesetzt.
- b Im MI<sub>b1</sub>-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
  - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
  - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
  - Im MI<sub>b2</sub>-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen:
  - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

c Im MI<sub>b2</sub>-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5
- Gartenerwerbe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Im MI<sub>b2</sub>-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

#### A 2 Maß der Nutzung, Baukörper

- a Bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss bleiben Dachgeschosse, die nach den Vorschriften der BayGO Geschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Geschosse außer Betracht.

Zulässig sind nur Sattel- oder Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 38-47°. Konstruktive Widerläge bzw. Kniestocke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren maximal 0,50 m beträgt.

b Bei der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss ohne Dachgeschosse über möglichen Obergeschossen, die nach den Vorschriften der BayGO Geschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Geschosse außer Betracht.

Zulässig sind maximaal traufseitige Wandhöhen von 5,50 m und maximaal Firsthöhen von 10 m. Als Wandhöhe gilt die Menge der geplanten Steinfassaden im Mittel entlang des jeweiligen Grundstücksausmaßes vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachraum oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Konstruktive Widerläge bzw. Kniestocke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite des Außenwand aus Maß der Mauersteine von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren entweder maximaal 0,30 m bzw. mindestens 2,00 m in betracht.

c Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

#### A 11 Immissionschutz

- a Als Vorkehrung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen muss jeder Wohnraum mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster oder Tür für Freie) besitzen,
- a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mehr als 15 m entfernt ist bzw.
  - b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für körnige oder gasförmige Brennstoffe angegeschlossen sind, mehr als 8 m entfernt ist.

c wenn diese Abstände nicht eingehalten werden, mit ihrer Oberkante mindestens 1 m niedriger liegt als die betreffenden Kamimündungen.

Auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Nr. 4 der Feuerungsverordnung (FeuV) zur Bayerischen Bauordnung wird verwiesen.

#### A 12 Sonstiges

- a Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Marter“ gelten, soweit in dem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiße Marter“ der Stadt Gerolzhofen in der ursprünglichen Fassung.

#### B Hinweise

##### B 1 Hoher Grundwasserstand

- a Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand in den Baugruben über der Kellersohle liegen, darf kein Kellergeschoss mit geringerer Höhe als 1,80 m unterhalb der Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1,00 m sollten berücksichtigt werden.

##### B 2 Wasserschutz

- a Es wird empfohlen unschädliches Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) zur Regenwasserleitung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzunehmen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überläufe von Versickerungssystemen an die Kanalisation angeschlossen werden.

Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:

- Sammelbehälter: mind. 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dach- oder Hoffläche.
- Begrünte Mulden: mind. 1,5 m<sup>2</sup> Muldenvolumen pro 100 m<sup>2</sup> Dach- oder Hoffläche.
- Schottergarten: mind. 3,6 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dach- oder Hoffläche.

Soweit es die Verhältnisse zulassen, sollte die Versickerung breitflächig über Vegetationsflächen erfolgen.

Bei der Planung entsprechender Anlagen ist das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

##### B 3 Technischer Umweltschutz

- a Die Verwendung von Wasser sparenden Armaturen und der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen wird empfohlen.

b Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

##### B 4 Hauptversorgungslinien

- a Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine unterirdische Ferngasleitung. Bei Anwendung dieser Leitung und die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere auch die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen des Betreibers, zu beachten.

Bäume und wurzelnde Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links der Leitung einhalten.

##### B 5 Immissionen

- a Durch das Ausstreuen von Düngemitteln (Stallmist, Jauche, Gülle) auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch Pflanzenschutzmaßnahmen und die Bodenbearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten kann eine zeitweilige Immissionsbelastung nicht ausgeschlossen werden.

##### B 6 Bodenbeläufe

- a Aufgrund des Bodenklimas sind nach Art B des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

##### B 7 Eintrag ins Ökoflächenkataster

- a Die Daten der externen Ausgleichsfläche A sind gemäß § 17 Abs. 8 BNatSchG im Ökoflächenkataster zu erfassen. Hierzu ist der Meldezeitraum für Ausgleichsfläche und deren Flächeninhalt zu überprüfen. Der Meldezeitraum kann im Internet unter folgendem Link heruntergeladen werden: <http://www.bafu.de/basis/datenecoflaechenkarat/meldedatum/index.htm>. Das ausfüllbare Formblatt ist an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Hahn-Straße 12, 90500 Hof/Saale zu senden. Eine Kopie davon ist an die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu senden.

Stadt Gerolzhofen

 04. APR. 2011

## VERFAHRENVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat am 19.01.2011 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ortsüblich am 06.02.2011 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2011 bis 26.02.2011 öffentlich ausgelagert.

Gerolzhofen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

- C Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 21.03.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

- D Der Satzungsbeschluss ist am 21.03.2011 ortsüblich durch Peichlmetz (Peichlmetz) bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedemans Einsicht bei den Verwaltungseinheiten und dem Bürgerbüro der Brunnwiesenstraße 10, 90500 Gerolzhofen, 90500 Gerol