



Gerolzhofen, 25.04.2003
Geändert und ergänzt: 28.07.2003
Ergänzt: 20.10.2003

Für die Stadt:
Gerolzhofen, den 23. Okt. 2003
STADT GEROLZHOFEN

Architekt- und Ingenieurbüro
E u g e n We i m a n n
Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer

Dräger, 1. Bürgermeister

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL RÜGSHOFEN
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 41/100 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Schützenhaus"

M = 1 : 1000

Planfest
Zu diesem Planfest ist gleichzeitig der Textteil i.d.F. vom 20.10.2003 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 25.04.2003 hat in der Zeit vom 19.05.2003 bis 06.06.2003 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.09.2003 bis 02.10.2003 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2003 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan ist am 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle 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 14.11.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 18. Nov. 2003
STADT GEROLZHOFEN

Dräger, 1. Bürgermeister

Der Sachverhalt ist durch die Vorarbeiten 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 14.11.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Zeichnung ist durch die Vorarbeiten 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 14.11.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

STADT GEROLZHOFEN
STADTTEIL RÜGSHOFEN

Bebauungsplan Nr. 41/100 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Schützenhaus"

M = 1 : 1000

TEXTTEIL
Zu diesem Textteil ist gleichzeitig der Planfest i.d.F. vom 20.10.2003 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 25.04.2003 hat in der Zeit vom 19.05.2003 bis 06.06.2003 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2003 bis 02.10.2003 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.10.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2003 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan ist am 14.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle 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 14.11.2003 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gerolzhofen, den 18. Nov. 2003
STADT GEROLZHOFEN

Dräger, 1. Bürgermeister

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abstandsflächenregelungen**
 - 2.1 Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 4 und 5-BayBO sind einzuhalten.
- Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet ist teilweise festgesetzt:
 - 3.1.1 als beschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO.
 - 3.1.1.1 Nicht zugelassen ist die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO.
 - 3.1.1.2 Vergnügungsstätten werden im beschränkten Gewerbegebiet (GEB) gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - 3.1.2 als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO.
 - 3.2 Wenn gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und gem. § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen werden, ist je gewerblichem Grundstück die Errichtung von nur einer Wohneinheit allgemein zugelassen. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.
 - 3.3 Sollte die Grundstücksgröße mehr als 1.000 qm betragen, so ist die Errichtung von max. zwei Wohneinheiten für Aufsicht- und Berechtigspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein.
 - 3.4 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird weiter festgesetzt, dass die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel und/oder zentrenrelevante Produkte im Sortiment führen, nicht zugelassen ist. Unter zentrenrelevanten Produkten versteht man Produkte, die für eine einzelne Person alleine ohne Weiteres handhabbar bzw. transportierbar sind, wie z.B. Blumen, Bekleidung, Schuhe, Haushaltsgegenstände und ähnliches. Hierzu gehören beispielsweise nicht Baustoffe, Sanitär- und Klempnerarbeiten, Eisenwaren, Möbel, Teppiche, Kraftfahrzeuge, Motorräder, und dergleichen.
 - 3.5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 Bau NVO allgemein zugelassen.

- Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 4.1 Zulässig sind im beschränkten Gewerbegebiet:
 - GRZ 0,8
 - GFZ 1,6
 - 4.2 Zulässig sind im Industriegebiet:
 - GRZ 0,8
 - BMZ 9,0
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - 5.1 Baugrenze
 - 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.3.1 a Zugelassen ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer A) 5.3.1.
 - 5.3.1.1 Die Länge von Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.
 - 5.3.2 Die Zahl von 2 Vollgeschossen oder eine Traufhöhe von 8 m darf nicht überschritten werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Silobauten und ähnliches.
 - 5.3.3 Freistehende Wohngebäude sind als erdgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 25° - 40° auszuführen. Dachaufbauten und Kniestöcke über 50 cm Höhe, gemessen von Oberkante letzter Decke sind unzulässig.
- Stellplätze und Garagen, Wendeflächen, Lagerflächen**
 - 6.1 Ancinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.
 - 6.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
 - 6.3 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahnen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen.
 - 6.4 Innerhalb eines 25 m breiten Streifens vom Rand der durchgehenden Fahrbahn der B 286 aus, dürfen keine Befestigungen für Hofflächen, Stell- und Lagerplätze etc. vorgenommen werden.

- Mindestgröße der Grundstücke**
 - 7.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2.000 qm festgesetzt.
- Verkehrsflächen**
 - 8.1 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 8.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.3 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Bemassung
 - 8.4 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St. 2275 bzw. gem. § 9 FStrG in einer Entfernung bis zu 40 m entlang Bundesstraße B 286 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen im für den Straßenbau relevanten Umfang.
- Gründende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauG)**
 - 9.1 Privater Pflanzstreifen
 - 9.2 Das Planungsgebiet ist gut eingezügeln. Je 2.500 qm un bebauter Fläche sind an geeigneten Stellen mind. 3 standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Entlang der Planungsgebietsgrenzen in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung wird als Abgrenzung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 5,00 m breiter Pflanzstreifen gefordert, der in aufgelockelter Form gruppenartig zu bepflanzen ist. Das Pflanzschema ist vor der Verwirklichung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnussbäume) und Beerensträuchern zugelassen. Dabei sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:
 - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Spitzahorn, Esche
 - Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche
 - Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrosen

- Pflanzengröße:** Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen dringend empfohlen:
 - Hochstamm oder Stammobst: Stammmumfang 12/14 cm, 3 x verschult
 - Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
 - Sträucher: 60 - 100 cm, 2 x verschult
 - Alleebäume: 16/18 cm, 3 x verschult
- Hauptversorgungsleitungen**
 - 10.1 unterirdische Versorgungsleitung
 - 10.2 Schutzzone entlang Versorgungsleitungen
 - 10.3 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen im Bereich von Kabelanlagen vor Beginn Rücksprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu nehmen ist. Gegebenenfalls ist eine örtliche Einweisung notwendig. Darüberhinaus sind die jeweils gültigen Sicherheits-Merkblätter des zuständigen Energieversorgungsunternehmens zu beachten. Eine Mindestüberdeckung der Kabelanlagen muss jederzeit gegeben bleiben.
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
 - Elektrizität (Umformerstation)
 - 11.2
 12. **Weitere Festsetzungen**
 - 12.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des am 02.04.1985 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes i.d.F. vom März 1985 für das Baugebiet "Am Schützenhaus" in der zuletzt geänderten Fassung.

B) Hinweise zur baulichen Ordnung

- Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
 - Grundstücks- und Flurnummern
 - Vorhandene Gebäude
 - Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 4.1 Grundwasser
Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser sollte von den Bauherren durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sollten die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wänden geschützt werden. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 4.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte von den Bauherren durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Es wird empfohlen:
 - Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - Die Belagwahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassen- oder Dränfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
 - Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) z.B. zur Bewässerung von begrünten Freiflächen aufzufangen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:
Sammelbehälter: mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden: mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hofflächen
Schotterrigolen: mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hofflächen

- Unverschmutztes und verschmutztes Oberflächenwasser
 - 4.3.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte über die vorgesehenen Rückhaltungen abgeleitet werden.
 - 4.3.2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Verbindung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 4.3.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
 - 4.3.4 Aufgefangenes, unverschmutztes Oberflächenwasser kann bei Beachtung der technischen Vorschriften zum Bewässern von Grünanlagen oder zur Toilettenspülung verwendet werden.
 - 4.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- Denkmalschutz**
 - 5.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentatfernern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 - 5.2 Westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, getrennt durch die Bundesstraße 286, wurden Siedlungsbefunde der ausgehenden Jungsteinzeit beobachtet und entsprechende Funde geborgen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, weist darauf hin, dass damit zu rechnen ist, dass sich diese Siedlungstätigkeit bis in den Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes hinein erstrecken könnte.
- Immissionsschutz**
 - 6.1 Bei der Genehmigung von Wohnungen und Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Für die Stadt:
Gerolzhofen, 23. Okt. 2003
STADT GEROLZHOFEN

Architektur- und Ingenieurbüro
Inh. M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
E u g e n We i m a n n
Julius-Echter-Str. 15a
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer

Gerolzhofen, 23. Okt. 2003
Dräger, 1. Bürgermeister