

- A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung**
- Geltungsbereich**

1.1 Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Bahnhöfe"
 - Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO**

Baugrenze

0,6 Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Mischgebiet, zugelassen sind:

V maximal 5 Vollgeschosse:

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Flöheöhe darf max. 18,40 m, die Traufhöhe darf max. 15,40 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens betragen. Bei einem Flachdach darf die Oberkante Attika darf max. 15,85 m ab Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachauf betragen. Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbaubereikante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante der Andreas-Hippeler-Straße im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.

Sattel-, Zell-, Krüppelwalm-, Walm-, Pult- und Flachdach.

SD/ZD/KD/WD/PD/FD
 - Verkehrsfächen**

Straßen- und Wegbegrenzungsline

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche

öffentliche Zufahrt
 - Zulässige Ausführung der Gebäude**

5.1 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

5.2 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze und anthrazitfarbene Farbtoene zu wählen, alternativ sind Gründächer zulässig.

5.3 Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
 - Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude**

6.1 Je Wohneinheit unter 55 m² sind mind. 1 Stellplatz, ab 55 m² sind mind. 1,5 Stellplätze zu schaffen.

6.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

6.3 Für Garagen/Carports/Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.
 - Abstandsflächen**

7.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird festgesetzt, dass Garagen und Nebengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Gesamtlänge von 33 m in der Umgrenzung zulässig sind. Die mittlere Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude von 3 m ist einzuhalten.
 - Inmissionsschutz**

8.1 **Schalldämmung der nichttransparenten Außenbauteile**

Die Stahlbetonaußenwände müssen ein Schalldämmmaß nach BBL1 zu DIN 4109:1989-11, Tab. 1 von mindestens $R_{w,P} = 55$ dB besitzen. Das Stahlbetondach muss ein Schalldämmmaß nach BBL1 zu DIN 4109:1989-11, Tab. 1 von mindestens $R_{w,P} = 55$ dB besitzen.

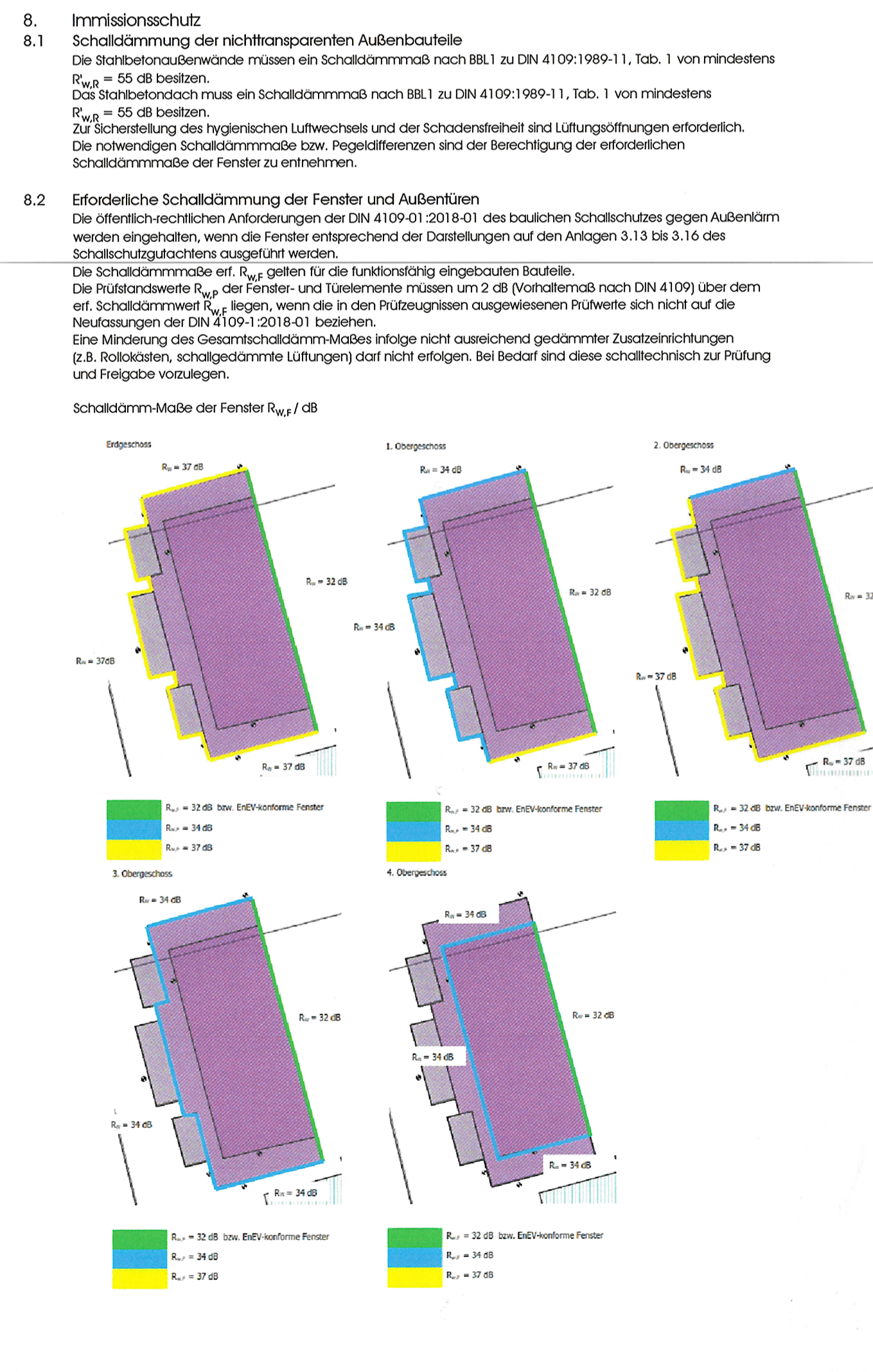
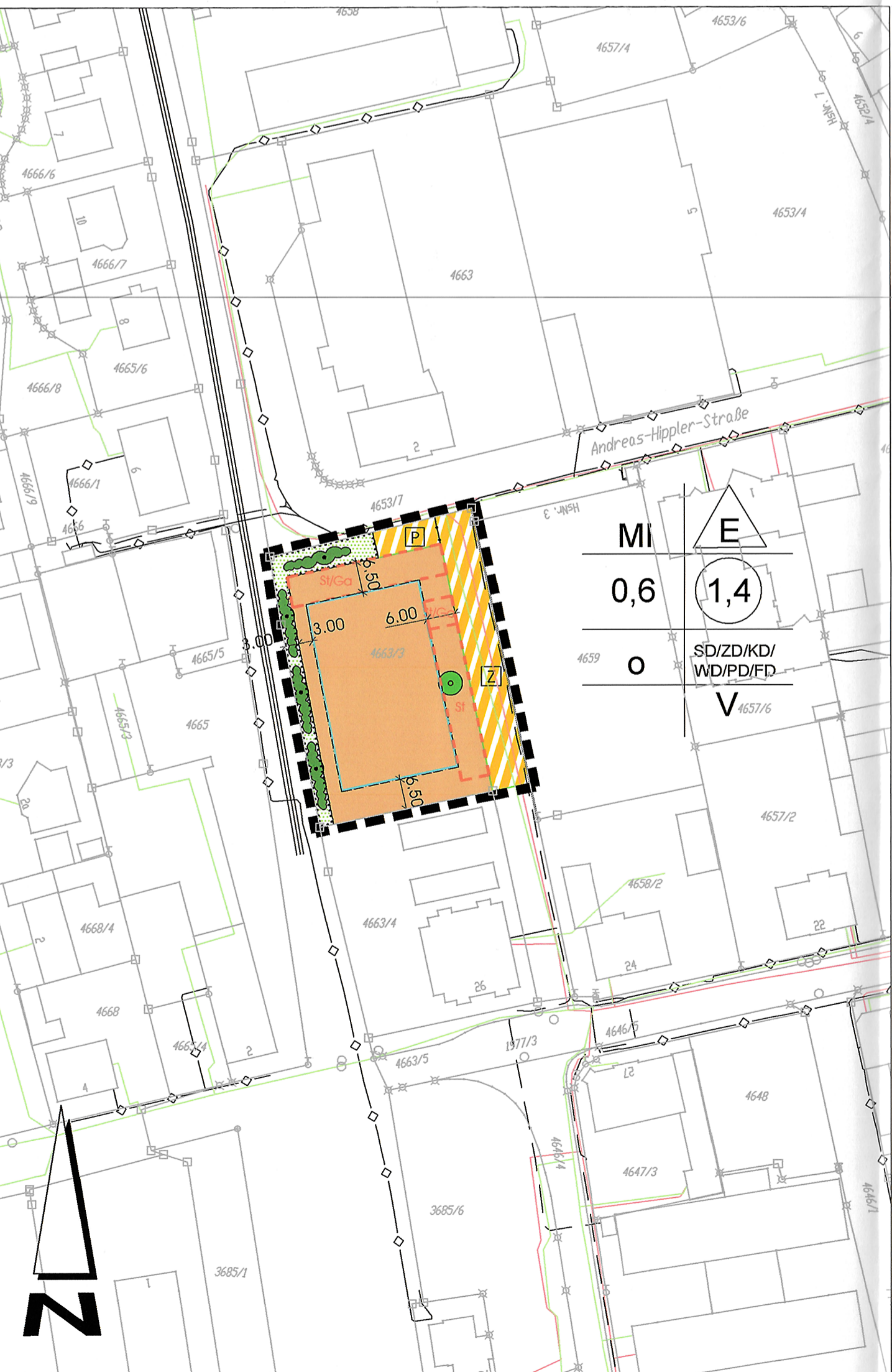
Zur Sicherstellung des hygienischen Luftwechsels und der Schadstofffreiheit sind Lüftungsöffnungen erforderlich. Die notwendigen Schalldämmmaße bzw. Pegeldifferenzen sind der Berechtigung der erforderlichen Schalldämmmaße der Fenster zu entnehmen.

8.2 **Erforderliche Schalldämmung der Fenster und Außentüren**

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen der DIN 4109-01:2018-01 des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm werden eingehalten, wenn die Fenster entsprechend der Darstellungen auf den Anlagen 3.13 bis 3.16 des Schallschutzlärmschutzplans ausgeführt werden.

Die Schalldämmmaße $R_{w,P}$ gelten für die funktionstüchtig eingebauten Bauteile. Die Prüfstandwerte $R_{w,P}$ der Fenster- und Türelemente müssen um 2 dB (Vorhaltemaß nach DIN 4109) über dem erf. Schalldämmwert $R_{w,P}$ liegen, wenn die in den Prüfzeugnissen ausgewiesenen Prüfwerte sich nicht auf die Neufassungen der DIN 4109-1:2018-01 beziehen. Eine Minderung des Gesamtschalldämm-Maßes infolge nicht ausreichend gedämmter Zusatzeinrichtungen (z.B. Rollläden, schalldämmende Lüftungen) darf nicht erfolgen. Bei Bedarf sind diese schalltechnisch zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Schalldämm-Maße der Fenster $R_{w,P}$ / dB



- Hauptversorgungsleitungen**

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 1-kv-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 20-kv-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

Die Hinweise der Sicherheitsmerkmale der ÜZ sind zwingend einzuhalten.

Versorgungsleitung unterirdisch (Telekom)

Das "Merkmalfeld über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, ist zu beachten.

Versorgungsleitung unterirdisch (Kabel Deutschland)
- Sonstige Planzeichen**

Flächen für Stellplätze und Garagen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: Stellplätze / Garagen.

Bemaßung in Metern
- Hinweise für die bauliche Ordnung**

1. bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

2. Grundstücks- und Flurnummern

3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Füllschema der Nutzungsschablone

5. **Unverschmutztes Oberflächenwasser**

5.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Riggeln oder Zisternen) mit Überläufen zu Sicheranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

5.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

5.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

5.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche

6. **Verschmutztes Oberflächenwasser**

6.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

7. **Dränagen**

7.1 Vorhandene Dränagen oder Hausdränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Dränagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

8. **Wasserversorgung**

8.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DWG, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

9. **Böschungen und dergleichen**

9.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsfächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

10. **Brandschutz**

10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

11. **Denkmalschutz**

11.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seeshof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landesamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefunden Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

12. **Trinkwasserversorgung**

12.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.

13. **Schutz vor Grundwasser**

13.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

14. **Entwässerung**

14.1 Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.

- C) Festsetzungen für die Grünordnung**
- Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB**

1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten

1.1.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringernsmaßnahmen)

2. **Pflanzpflichten auf privaten Flächen**

2.1 Erhaltung bestehender Heckenstrukturen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB

2.2 pro 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein klein Kroniger Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen: klein Kroniger Laubbaum II. Ordnung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm ohne Standortbindung;

- Auswahl: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
- Apfel: Rote Sternenerle, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbapfel, Gewölzäpfel, Hauknapfel, Kaiser Wilhelm, Landberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Regindis, Pinova, Pilot, Proca, Rowena
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
- 2.3 **Pflanzenqualität**
- Die Qualitätsmerkmale ichtlen sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
3. **Vollzugsfristen**
- 3.1 Anpflanzungen
- Die verordneten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
- D) **Hinweise durch Text**
- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 - Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern statzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 - Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vögelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbrütern auszuschließen.
 - Bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma um die örtliche Bauleitung verbindlich anzuwenden und zu beachten.
- Gerolzhofen, 27.05.2019
geändert und ergänzt, 04.11.2019
geändert und ergänzt, 21.02.2022
geändert und ergänzt, 16.10.2023
15.04.2024
- Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Bräun
M. Eng., Betriebsingenieur
Falkenstr. 9
97076 Würzburg
Dipl.-Ing. (FH) Frank Bräun
Würzburg
bearbeitet: Frank Bräun
M. Eng., Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Bräun
- STADT GEROLZHOFEN
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

Stadt Gerolzhofen
GEROLZHOFEN
Landkreis Schweinfurt

3. Änderung des Bebauungsplans "An der Bahnhöfe"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.05.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "An der Bahnhöfe" für ein Mischgebiet beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 27.05.2019, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 beteiligt.
- Der Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 27.05.2019, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 04.11.2019, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 25.11.2019 bis 30.12.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 04.11.2019, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 30.12.2019 bis 04.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 21.02.2022, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 21.02.2022, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 02.05.2022 bis 02.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.10.2023, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.02.2024 bis 11.03.2024 erneut beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 16.10.2023, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 26.02.2024 bis 11.03.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.04.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans "An der Bahnhöfe", gemäß § 16 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 15.04.2024, als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 18.04.2024
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

Gerolzhofen, den 12.04.2024
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

Gerolzhofen, den 02.02.2024
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister