

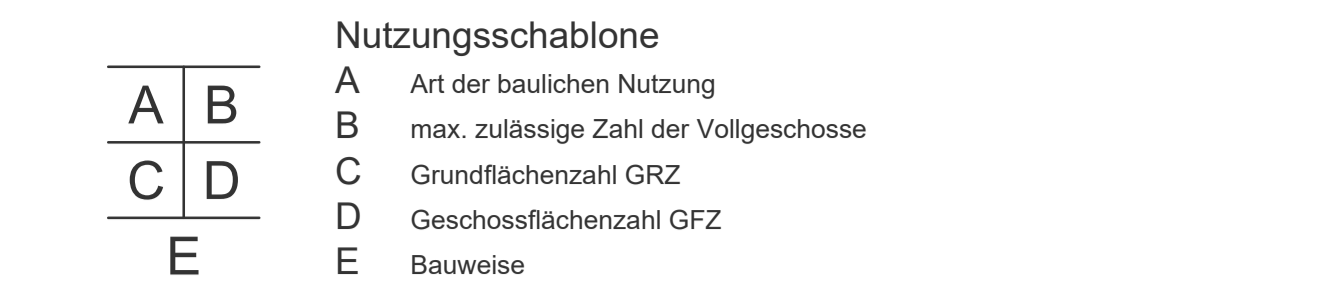
# Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans  
"Sonstiges Sondergebiet - Abfallwirtschaftliche Einrichtungen" wird festgesetzt:  
**SO-Gebiet** Sonstiges Sondergebiet - Abfallwirtschaft gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO  
Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere folgende Nutzungen für abfallwirtschaftliche Zwecke zugelassen:  
- Kompostanlage  
- Wertstoffhof  
Die für die Nutzung erforderlichen Einrichtungen wie z.B. Sozial- und Betriebsgebäude sind zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 3 Sätze 3 und 5 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO werden jegliche Wohnungen, insbesondere auch für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter, im Sonstigen Sondergebiet - Abfallwirtschaft ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird wie folgt festgesetzt:  
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, Art. 6 BayBO)**  
3.1 Das Baugebiet ist zu bebauen; in abwechselnder Bauweise  
Als Bauformen sind zugelassen: Gebäude mit einer Länge über 50,0 m.  
3.2 Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

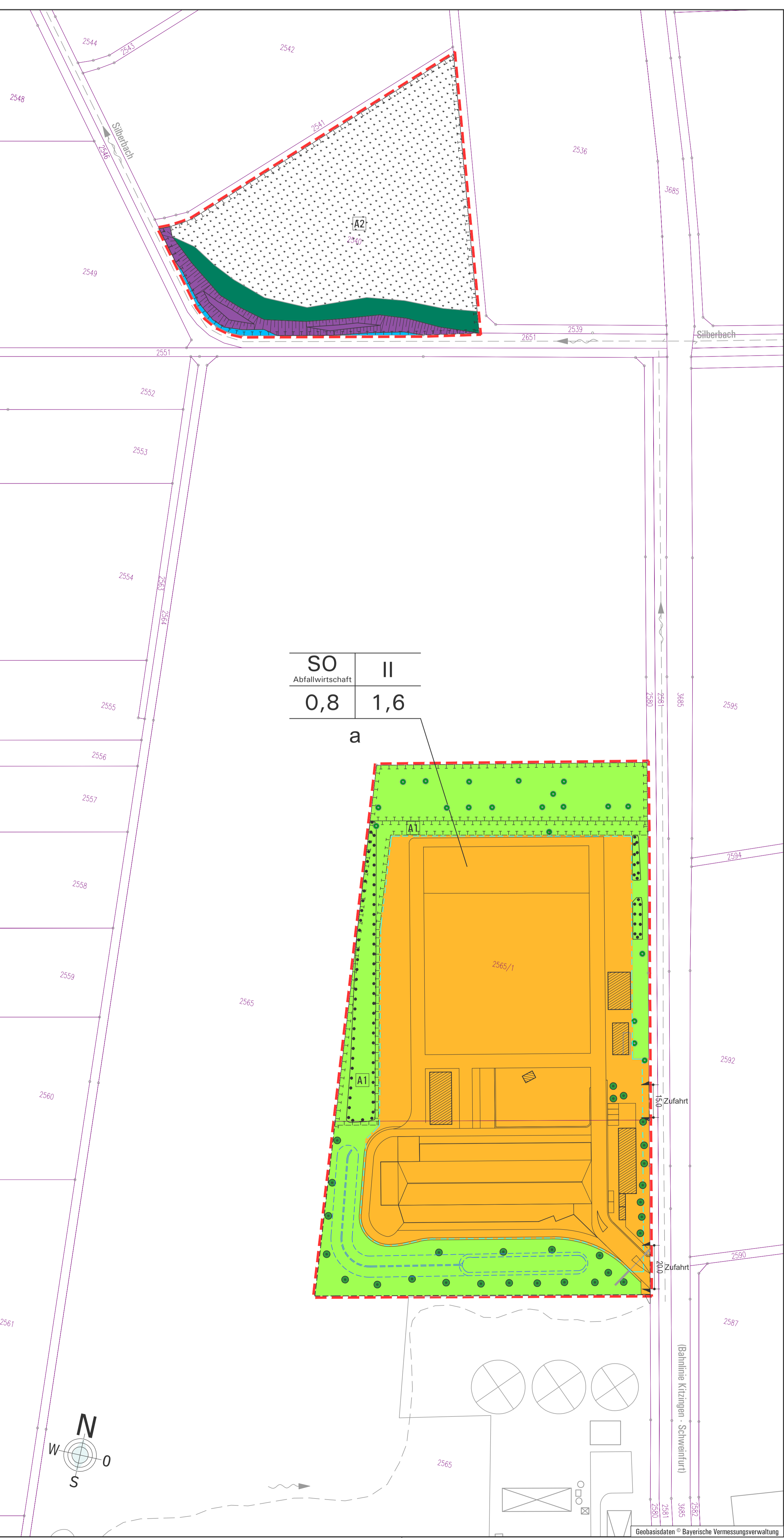
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
4.1 Die Dächer sind als Sattel-, Pult-, Flach- und Schmetterlingsdach zulässig.  
4.2 Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig. Unbeschichtete Kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen sind nicht zugelassen. Die Errichtung der Dachindeckung mit Trapezblech ist zulässig.  
4.3 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
- Höhenfestsetzungen**  
5.1 Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 10,0 m, gemessen vom Durchstoßpunkt der Gebäudeaufwand mit dem natürlichen Gelände am niedrigsten Geländepunkt des Gebäudestandortes.  
5.2 Dachneigung:  
Satteldächer: 5° - 35°  
Pultdächer: 5° - 35°  
Schmetterlingsdächer: 5° - 35°  
Flachdächer: 0° - 7°
- Geländeveränderungen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) bis zu einer Fläche von 2.500 m² und einer Höher/Tiefer bis zu 2,0 m zulässig.
- Einfriedungen**  
Die Errichtung von Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen ist allgemein zulässig.

- Textliche Festsetzung der Grünordnung**  
8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Ausgleichsflächen  
Die Ausgleichsflächen vorgesehenen Grünflächen des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahme A1) mit 896 m² und die externe Ausgleichsfläche A 2 mit 11.786 m² auf Fl.Nr. 2540 am Silberbach werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.  
Dort sind die nachfolgenden Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen:  
Ausgleichsmaßnahme A1:  
Auf der Ausgleichsmaßnahme A1 ist der Erhalt des vorhandenen Feldgehölzes mit begleitenden Säumen im Westen, der Obstweide im Norden sowie von Einzelbäumen innerhalb von extensiv genutzten Grünflächen sowie von Landröhricht im Norden vorgesehen. Ein vorhandener Erweg im Südwesten wird in diese Fläche integriert.  
Ausgleichsfläche A2:  
Auf der Ausgleichsfläche A2 auf Fl.Nr. 2540 wird der Uferbereich des Silberbachs auf der Nord- bzw. Ostseite modelliert. Dadurch wird abschnittsweise ein Aufweitung des Gewässers möglich. Weiterhin werden die Uferböschungen mit variabler Modellierung und Bermen angelegt. Die entstehenden Böschungen mit einer Breite von bis zu 10 m werden mit einer Ufermischung als Regio-Saatgut eingesät, so dass sich in Abhängigkeit von den Standortbedingungen breite und vielfältige Staudenfluren und Röhrichte entwickeln (ca. 1.213 m²).  
An der Böschungsoberkante wird ein Gewässerbegleitgehölz mit Heistern und Sträuchern gemäß Pflanzenvorschlagsliste A mit einer Breite von 5 - 8 m angepflanzt (ca. 1.189 m²).  
Dabei werden ausschließlich gebietseigene Baum- und Straucharten vorgesehen. Die Pflanzen sind entsprechend § 40 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Südwestdeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu wählen.  
Pflanzenvorschlagsliste A: Gewässerbegleitgehölz mit Heistern und Sträuchern  
Pflanzqualität und -dicke:  
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:  
Heister: Heister, 2 x v., Höhe 125 - 150 cm bzw. 150 - 200 cm  
Straucher: Strauch, 2 x v., Höhe 80 - 100 cm  
Pflanzenraster: ca. 1,20 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe  
Baumarten (Heister)  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Salix alba Silber-Weide  
Straucharten:  
Cornus sanguinea Blut-Hortriegel  
Corylus avellana Hasel  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Frangula alnus Faulbaum  
Salix caprea Sal-Weide  
Salix cinerea Asch-Weide  
Salix viminalis Korb-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Wasser-Schneeball  
Die verbleibende Grünlandfläche (0,384 m²) wird in ihrer Nutzung weiter extensiviert.  
Diese ist in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06. als Schropfschnitt). Das Mähgut ist zu entfernen.  
Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Eine Beweidung der Flächen der Flächen ist ebenfalls möglich.  
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.  
8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
8.2.1 Pflanzung von Einzelbäumen  
Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Kompostanlage mit Wertstoffhof einschl. der Geländemulde in die Landschaft wird auf der Südwest-, Süd- und auf der Südostseite die Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste B gemäß Stückzahlvorgabe der Plandarstellung vorgesehen.  
Pflanzenvorschlagsliste B: Einzelbaumpflanzung  
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:  
Laubbäume und Wildobstbäume: H, STU 14 - 16  
Obstbäume: H, STU 10 - 12  
Dabei werden ausschließlich gebietseigene Laubbäume und Wildobstarten sowie regionaltypische Apfel- und Birnenorten als Hochstämme vorgesehen:  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus torminalis Elsbeere  
Tilia cordata Winter-Linde  
Tilia platyphyllos Sommer-Linde  
8.2.2 Ansaatflächen  
Die verbleibenden Anteile der neu angelegten Eingrünungsflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung als Regiosaatgut (Ursprungsgebiet UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) einzusäen.  
Diese sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06. als Schropfschnitt). Das Mähgut ist zu entfernen.  
Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Eine Beweidung der Flächen der Flächen ist ebenfalls möglich.  
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.  
Die Pflege der übrigen Betriebsflächen ist freigestellt.

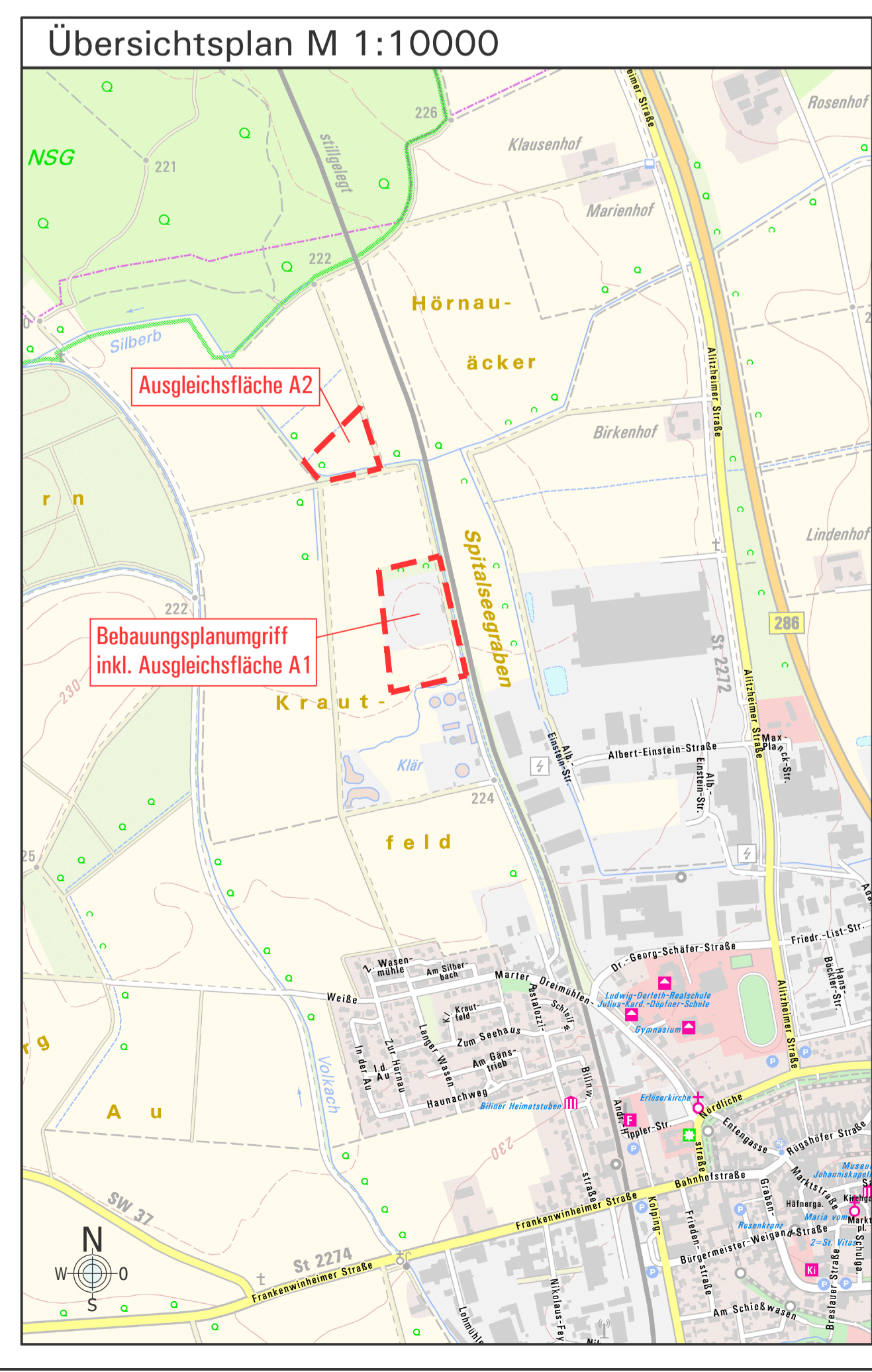
# Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
SO Sonstiges Sondergebiet - Abfallwirtschaft (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**  
Z. B. II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse  
Z. B. 0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
Z. B. 1,6 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
a abweichende Bauweise  
--- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Private Grünflächen - Randeingrünung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8.0 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.  
A1 Ausgleichsflächenbezeichnung  
Gewässeraufweitung mit variabler Modellierung der Uferböschungen  
Ansaat Ufermischung (Regiosaatgut) und Entwicklung von Hochstaudenfluren  
Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes gemäß Pflanzliste B  
Extensivierung der Wiesennutzung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)**  
Laubbäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung (gemäß Pflanzliste B mit Stückzahlbindung)  
Erhaltungsgebot Laubb Baum  
Erhaltungsgebot Feldgehölz
- Sonstige Planzeichen**  
8.1 Festsetzungen  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
8.2 Hinweise  
1 bestehende Neben- und Hauptgebäude  
1428 bestehende Flurstücknummern  
bestehende Flurstücksgrenzen  
Vorschlag mögliche Gebäudestellung  
geplante Kanten - Flächenbegrenzung  
geplante Kanten - Versickerungsmulde



- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
A1 Ausgleichsflächenbezeichnung  
Gewässeraufweitung mit variabler Modellierung der Uferböschungen  
Ansaat Ufermischung (Regiosaatgut) und Entwicklung von Hochstaudenfluren  
Pflanzung eines Gewässerbegleitgehölzes gemäß Pflanzliste B  
Extensivierung der Wiesennutzung
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)**  
Laubbäume I. Ordnung bzw. II. Ordnung (gemäß Pflanzliste B mit Stückzahlbindung)  
Erhaltungsgebot Laubb Baum  
Erhaltungsgebot Feldgehölz
- Sonstige Planzeichen**  
8.1 Festsetzungen  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
8.2 Hinweise  
1 bestehende Neben- und Hauptgebäude  
1428 bestehende Flurstücknummern  
bestehende Flurstücksgrenzen  
Vorschlag mögliche Gebäudestellung  
geplante Kanten - Flächenbegrenzung  
geplante Kanten - Versickerungsmulde
- 9. Hinweise**  
9.1 Bodenfunde  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindend, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.  
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
9.2 Altlasten  
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.  
9.3 Abwasserbeseitigung  
Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen oder - sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein - in ein nahegelegenes Gewässer einzuleiten.  
Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer, sowie das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung durch Einhaltung der Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung NWFriV/ nebst technischen Regeln TRENGW oder TRENGG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.  
Ob jedoch der Untergrund für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist, ist derzeit nicht bekannt; die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Schweinfurt zu stellen ist.  
Bei der Errichtung von Sanitären Anlagen ist die Schmutzwasserbeseitigung über einen Anschluss an eine öffentliche Entwässerungsanlage bzw. eine Kleinkläranlage zu gewährleisten.  
Die Entwässerungsanlage ist in den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans darzustellen und der hierfür ggf. erforderliche Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt einzureichen.  
9.4 Landwirtschaft  
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind hinzunehmen.  
9.5 Nachbarrecht  
Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichttrumpfs von der Baumkronen bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten.



PROJEKT NR. <b>0735</b>	PLANUNGSSTAND <b>Fassung vom 04.03.2024</b>	PLAN NR. <b>1</b>	ANLAGE <b>Begründung</b>
MASSSTAB: <b>1: 1000</b> <b>1: 10000</b>	<b>Bebauungsplan</b> inkl. Grünordnungsplan	NAME Derra	DATUM Nov. 23
		PHOT Pflaf	Dec. 23
		GEPR. Derra	Jan. 24
VORHABEN: <b>Stadt Gerolzhofen</b> Stadtteil Gerolzhofen "Sonstiges Sondergebiet - Abfallwirtschaftliche Einrichtungen"			
LANKREIS: Schweinfurt		INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH Schloßberg 3, 97486 Königsgberg Tel.: 09325 / 98293-0 info@ise-ang.de www.ise-ang.de	
LANKREIS TRÄGER: <b>Landkreis Schweinfurt, Abfallwirtschaft</b> Schrammstraße 1 97421 Schweinfurt		04.03.2024 DATUM	
		04.03.2024 DATUM	

## Stadt Gerolzhofen

### Stadtteil Gerolzhofen

#### Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Sonstiges Sondergebiet - Abfallwirtschaftliche Einrichtungen" in der Fassung vom 04.03.2024

Der Stadt Gerolzhofen hat in der Sitzung vom 14.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sonstiges Sondergebiet - Abfallwirtschaftliche Einrichtungen" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB örtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 04.05.2024 örtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Ausgefertigt

Gerolzhofen, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Gerolzhofen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hingewiesen.

Gerolzhofen, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

Bürgermeister \_\_\_\_\_