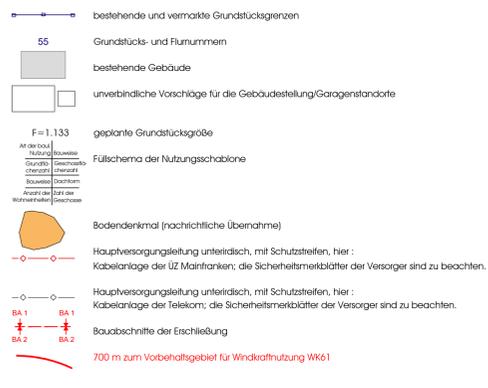


A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

- WA Allgemeine Wohngebiete, gemäß § 4 BauNVO
Bauweise
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
offene Bauweise
max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaushälfte
nur Einzelhäuser/ Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
Zulässige Dachformen: Sattel-, Zelt-, Kuppelwalm-, Walm-, Flach- und (versetztes) Pultdach
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Abwasseranlage: Regenrückhaltebecken
Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
Ausgleichsmaßnahme / Veringerungsmaßnahme
Nistplatz für Wildbienen mit Totholz, Kies/Stein und Offenboden (Größe 3-4 m²)
Pflanzgebiete:
Laubbaum III, Ordnung, ungefähre Standort, Mindestgröße:
Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, z.B. gemäß Auswahlliste
Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater Grundstücksfläche, ohne Standortbindung,
4-5 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Standortbindung:
1 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Standortbindung:

B) Zeichnerische Hinweise



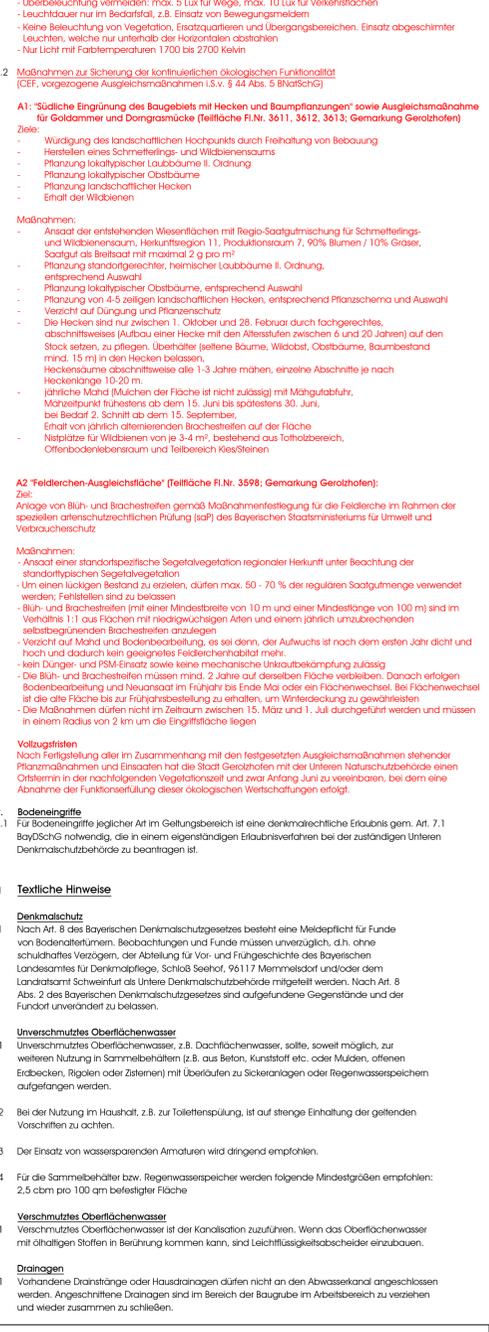
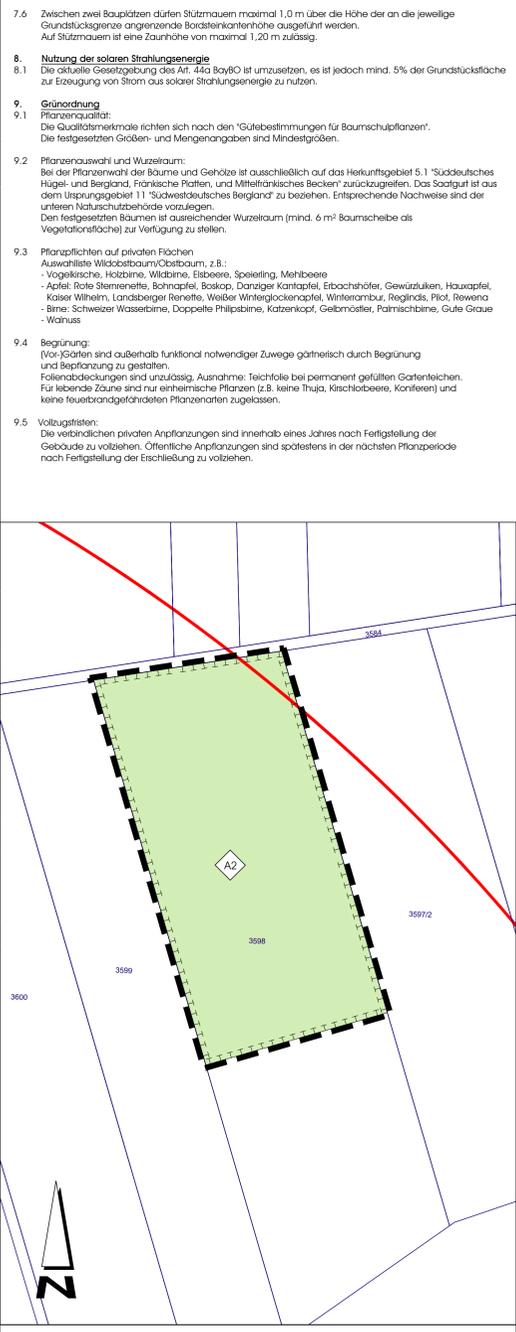
C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1):
2.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2):
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Für die Höhenstellung der Gebäude wird festgesetzt:

- 2.3 Für alte WA gilt:
3. Abstandflächen
3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude
4.1 Als Dachdeckung sind Ziegeldachdecken, Betondachsteine und Gründächer zugelassen.
4.2 Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.
4.3 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
4.4 Für die Dachdeckung sind naturrote, naturbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, außer bei Gründächern.
5. Stellplätze, Garagen, Nebeneingänge, Nebengebäude
5.1 Für das WA 1 Gebiet sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche kleiner 50 m² 1,5 Stellplätze zu errichten, ab 50 m² Wohnfläche und darüber sind 2 Stellplätze zu errichten.
5.2 Für das WA 2 Gebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
5.3 Vor Garagen/Carports ist mindestens ein Stauraum von 5 m einzuhalten.
5.4 Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
5.5 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen haben, ausgenommen sind Metalldeckungen.
6. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser
6.1 Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Gerolzhofen anzuschließen.
6.2 Das Regenwasser wird mittels Trennsystem in das Regenrückhaltebecken entwässert.
6.3 Pro Grundstück ist eine Zisterne mit mind. 3 m³ Volumen zu errichten.
7. Entfaltungen
7.1 Werden Entfaltungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch und nur als Holztaune oder schmeldeebene bzw. Metalltaune ausgeführt werden,
7.2 Entfaltungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu entfehlen.
7.3 Farbanstriche von Entfaltungsräumen oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
7.4 Entfaltungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
7.5 Entfaltungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.
8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie
8.1 Die aktuelle Festsetzung des Art. 44a BayBO ist umzusetzen, es ist jedoch mind. 5% der Grundstücksfläche zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen.
9. Grünordnung
9.1 Pflanzenauswahl:
9.2 Pflanzenauswahl und Wurzeltraum:
9.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen
9.4 Begrünung
9.5 Vollzugsfristen:

- 10. Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen gemäß Art. 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB
Laubbaum III, Ordnung
Caprinus bellulus 'Festigkeit'
Caprinus bellulus 'Frons Fontaine'
Obstbaum, Hochstamm 2, x verpflanzt (2 x), Stammumfang (STU) 10-12 cm, ungefähre Standort, z.B.:
Vogelkirsche, Haselnuss, Wildbirne, Eibsee, Speiselig,
Apfel: Rote Sternenehle, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Eibachhöfer, Gewürzäpfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterglockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pirova, Pilot, Rewena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Patmschibine, Gute Graue etc.
4-5 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke:
Pflanzung von Stäuchen (v.St), 2 x verpflanzt (Zw), 70-90 cm
Ma Li, Ro, Cs, V, Lx, Eu, Cs
Ps, Ma, Li, Ro, Ro, Cs, V, Lx, Eu, Cs
Ps, Rh, Li, Cr, Ro, Cs, V, Lx, Eu, Li
Ps, Rh, Cr, Ca, Ca, Cs, V, Sn, Ma, Li
Cs, V, Lx
11. Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
11.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
11.1.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
12. Bodeneingriffe
13. Textliche Hinweise
14. Denkmalschutz
15. Unverschlusste Oberflächenwasser
16. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
17. Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
18. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
19. Verschlusste Oberflächenwasser
20. Drainagen

- 5. Wasserversorgung
5.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie W 400-1, zu beachten.
6. Schutz vor Grundwasser
6.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen.
7. Entwässerung
7.1 Die Straßenoberkante stellt die Rücklaufebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstücksentwässerung gegen Kanalkstauf zu sichern.
8. Bösung und dergleichen
8.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsmittel auf privaten Flächen benötigt werden und Bösungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert auszuweisen.
9. Trinkwasserversorgung
9.1 Der Einbau von Druckminderern wird empfohlen.
10. Brandschutz
10.1 Zusätzlich bzw. Zugänge zu Schutzabteilen sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, auszuweisen.
11. Straßenverkehrsflächen geplant
12. Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
12.1 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI-Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden:
13. Schutz vor Rauchgasbelastungen
13.1 Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
14. Benachbarte Nutzungen
14.1 Das Plangebiet ist gemäß intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.
15. Versiegelungsgrad
15.1 Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken.
15.2 Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsfähige Belagarten, wie Schotterstein, Plaster mit Spalt- oder Rasterfüge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.
Gerolzhofen, 11.07.2022
geändert und ergänzt, 22.07.2024
geändert und ergänzt, 21.10.2024
Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Bauteilender Ingenieur
Forkenstr. 11
97074 Würzburg
Beauftragter:
M. Eng. Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
Für die Stadt:
Gerolzhofen, den
STADT GEROLZHOFEN
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister



State of Gerolzhofen, Landkreis Schweinfurt, Land Use Plan 'Am Nützelbach III' with 1st amendment of 'Am Nützelbach II'. Scale 1:1000. Includes a map of the planning area and a table of references.