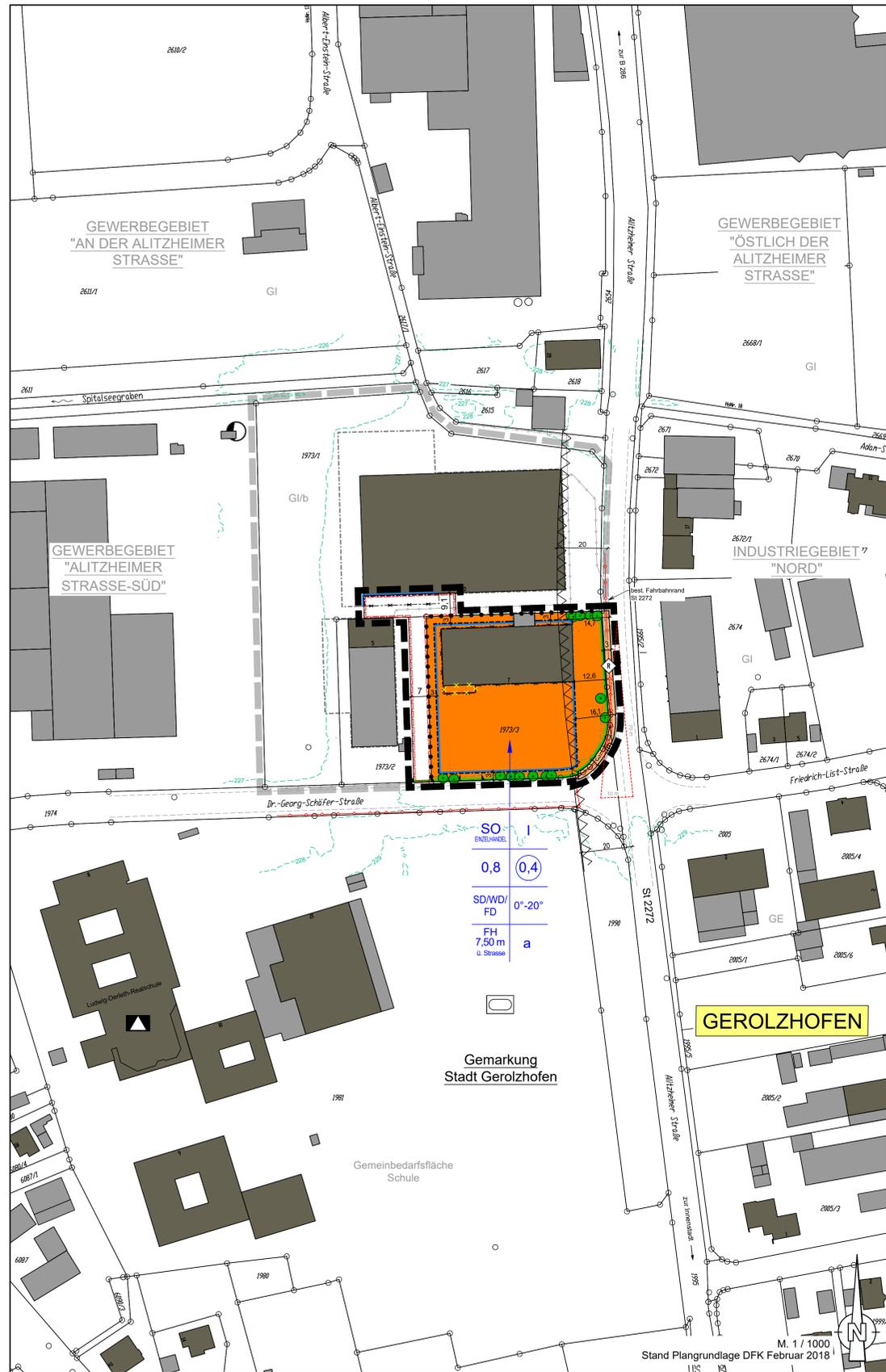


# PLANTEIL



# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutz II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 SO ENZUMWEL** Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Lebensmittelmarkt zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln sowie üblichen Randsortimenten, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>,
  - ein Backshop mit einer Grundfläche von max. 90 m<sup>2</sup>,
  - zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
  - die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze
  - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 4.600 m<sup>2</sup>
- 1.2 Schallimmissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** Im Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) sind nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von **höchstens LWA\* = 65 dB(A)** am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und **höchstens LWA\* = 55 dB(A)** in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 0,4** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 0,8** Grundflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.3 I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- eingeschossige Bauweise
- 2.4 FH 7,50 m u. Straße** Höhe der baulichen Anlagen
- 2.4.1** Firsthöhe Gebäude max. 7,50 m über Oberkante Erschließungsstraße
- 2.4.2** Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter angegeben), bezieht sich auf die Oberkante der "Dr.-Georg-Schäfer-Straße" (= Erschließungsstraße), senkrecht gemessen zur Mitte der Grundstückszufahrt (unterer Bezugspunkt).

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
- 3.2** Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.340 m<sup>2</sup>
- 3.3** Abstandsflächen, Abstände
- Die Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstandes beträgt 0,25 H, jedoch mindestens 3 m (gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1** Öffentliche Verkehrsfläche - Radweg
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 215 m<sup>2</sup>
- 4.2** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3** Einfahrtbereich (Bestand)

### 5. Grünordnende Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1** Es gelten weiterhin die Textfestsetzungen Ziffer 12.1 bis 12.4 des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003.
- 5.2** Erhalt von Bäumen
- Die derart gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 18920, zu schützen.
- Der sonstige im Grundstücksinnen stockende Baum- und Strauchbestand, darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. gerodet werden. Für gerodete Bäume ist ein adäquater Ersatz innerhalb der Grundstückflächen zu pflanzen.
- 5.3** Bei der Planung und Anlage von neuen Gebäuden, Stellplätzen und Verkehrsflächen, sind vorhandene Grünbestände soweit als möglich zu erhalten.

### 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 5.565 m<sup>2</sup>
- 6.2 SD/WD/FD** zulässige Dachformen
- Sattel-/Walm-/Flachdach
- 6.3 0°-20°** zulässige Dachneigungen
- 6.4** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6.5** Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.
- 6.6** Anbauverbotszone gemäß Art. 23 (1) Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art - ausgenommen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m entlang der Staatsstraße St 2272, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges.
- Parkflächen und Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
- 6.7** Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die Gesamthöhe des Hauptgebäudes nicht überragen.
  - Zusätzlich ist innerhalb der Baugrenzen 1 freistehende Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von max. 8,50 m über Oberkante Erschließungsstraße zulässig (Dr.-Georg-Schäfer-Straße, senkrecht gemessen zur Mitte der Grundstückszufahrt).
- 6.8** mit Wegerecht zu belastende Fläche des beschränkten Industriegebietes (GI/b) des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003
- zur Sicherung bzw. Aufrechterhaltung des Lieferverkehrs
  - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 795 m<sup>2</sup>
- 6.9** Parkflächen
- Im Sondergebiet Einzelhandel sind Parkplätze in ausreichender Anzahl für Betriebspersonal und Besucher auszuweisen.
- 6.10** Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd" maßgebend. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter. Die bereits vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende, genehmigte und von den Festsetzungen der 1. Änderung abweichende Bebauung **genießt Bestandsschutz**.

## C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1.** Gebäudebestand
- 2.** Teilabbruch Gebäude
- 3.** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
- 4.** bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
- 5.** Maßzahlen
- 6.** bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003 (weiterhin gültig)
- 7.** aufzuhebende Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003
- 8.** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003
- 9.** Höhenschichtlinien in m ü. NN
- 10.** best. Stromversorgungskabel Überlandzentrale Lülselfeld (nachrichtliche Übernahme aus Planauskunft)
- 1 kV-Kabel
  - 20 kV-Kabel
- 11.** best. Trafostation
- 12.** Schule
- 13.** Sportanlagen
- 14.** Bodendenkmalschutz
- Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.
- 15.** Immissionsschutz
- Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm- und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
- 16.** Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
- Es gelten weiterhin die Hinweise und Empfehlungen Ziffer 4.1 bis 4.4 des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd", in der Fassung vom 20.10.2003.

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Planfassung vom 07.05.2018)

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40/101 FÜR DAS GEBIET "ALITZHEIMER STRASSE SÜD" GEROLZHOFEN

STADT GEROLZHOFEN, STADTTEIL GEROLZHOFEN  
LANDKREIS SCHWEINFURT  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Gerolzhofen hat in der Sitzung vom 26.02.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Änderungsbeschluss wurde am 16.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2018 hat in der Zeit vom 25.06.2018 bis 09.07.2018 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 07.05.2018 hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 09.07.2018 stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Saltzung beschlossen.

Gerolzhofen, den .....

Thorsten Wozniak (1. Bürgermeister) (Siegel)

**7. Ausgefertigt**

Gerolzhofen, den .....

Thorsten Wozniak (1. Bürgermeister) (Siegel)

**8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Alzheimer Straße Süd" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Gerolzhofen, den .....

Thorsten Wozniak (1. Bürgermeister) (Siegel)

GEROLZHOFEN

**Entwurf**

PLANVERFASSER:

Aufgestellt: 07.05.2018 Geändert: 04.02.2019 M. 1 / 1000

**Bautechnik - Kirchner**  
Planungsbüro für Bauwesen

Reifenstraße 4 • 97714 Oberweizen  
Marktstraße 1 • 97714 Oberweizen  
www.bautechnik-kirchner.de