

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

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

- 1.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2  Grundflächenzahl 0,8 maximal zulässig
- 1.3  Maximal zulässige Firsthöhe 13,00 m

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Offene Bauweise

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

- 3.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.2  Straßenbegrenzungslinie
- 3.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche / Parkplätze)

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 4.1  Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Alitzheimer Straße" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 5.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Alitzheimer Straße" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 5.3  Zulässige Dachneigung 0° - 30°

## B Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 - 11 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit "GE" bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß Nr. 2 und Vergnügungsstätten gemäß Nr. 3 BauNVO. Die oben genannten Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Höhe und Höheneinstellung der Gebäude  
Die Firsthöhe darf maximal 13,00 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Straßenhöhe der Alitzheimer Straße in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 **Stellplätze sowie Nebenanlagen**  
Eine Errichtung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 3.2 **Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

### 4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Eine Mindestgröße der Baugrundstücke wird nicht festgelegt.

### 5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 5.1 **Gebäudegestaltung**  
Nicht zulässig sind grelle Farbtöne sowie die Verwendung von spiegelnden oder reflektierenden Materialien.
- 5.2 **Dachgestaltung**  
5.2.1 Als Dacharten sind Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 30° zur Waagerechten zulässig.  
5.2.2 **Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern ist unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.
- 5.3 **Beleuchtung sowie Werbeanlagen**  
Bewegliche oder blinkende Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig. Eine Abstrahlung von Leuchten nach oben ist zu vermeiden.
- 5.4 **Einfriedigungen**  
Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (St2272) mit Einfriedigungen zu versehen, sodass keine unmittelbaren Zufahrten zu dieser Strecke möglich sind. Die Schaffung von Zugängen bedarf der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes.

## C Nachrichtliche Übernahme

- 1  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (hier: Anbaubeschränkungszone Staatsstraße 2272)
- 2  Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier: Anbauverbotszone Staatsstraße 2272)
- 3 **Bauliche Anlagen innerhalb der 40 m Anbauverbots- und -beschränkungszone** bedürfen vor Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes. Werbeanlagen im an die Staatsstraße angrenzenden Bereich bedürfen jeweils gesondert der straßenrechtlichen Zustimmung des Staatlichen Bauamtes.
- 4 **Anzeigespflichtig**  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)

## D Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  Flurnummer 1241/1
- 3  Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4  Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme 270
- 5  Bestehende Böschung
- 6  Baum Bestand
- 7  Busch Bestand
- 8 

Nutzungsart	
GRZ	First-Höhe
Bauweise	Dachneigung

 Nutzungsschablone
- 9 Über die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Alitzheimer Straße" hinaus behalten die Festsetzungen des Urplans ihre Gültigkeit.



## Verfahrensvermerke

- 1 Der Stadtrat Gerolzhofen hat in der Sitzung vom 04.02.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Alitzheimer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet. Es wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, Anregungen bis zum Beginn der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorzubringen.
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 5 Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

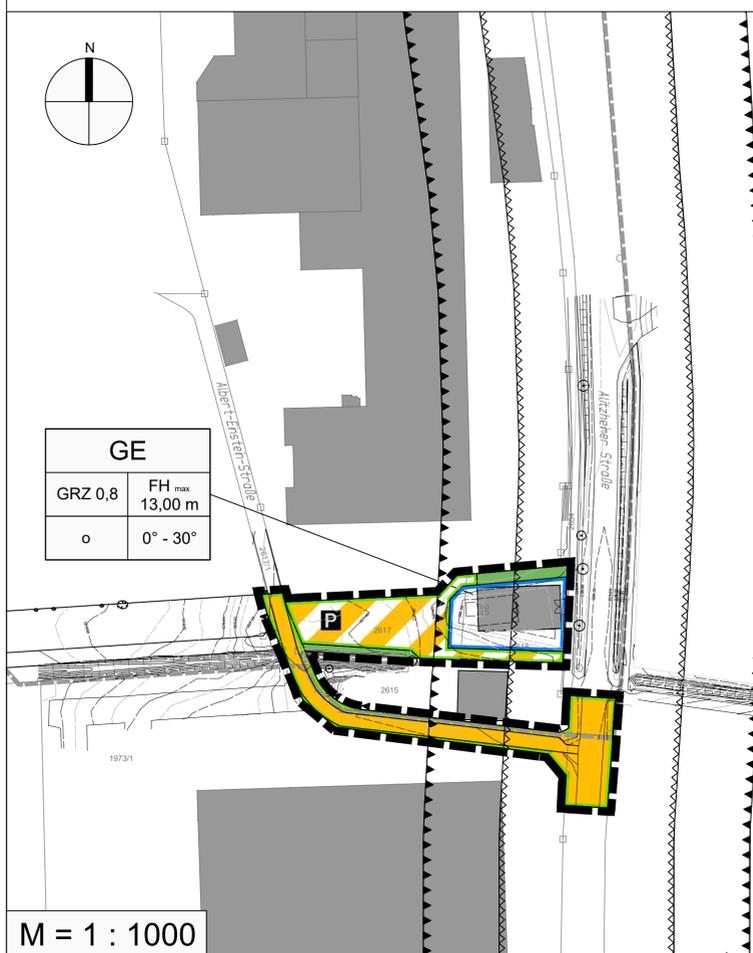
Gerolzhofen, den ..... (Siegel)

.....  
Wozniak, 1. Bürgermeister

- 6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

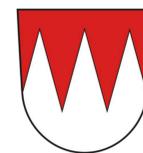
Gerolzhofen, den ..... (Siegel)

.....  
Wozniak, 1. Bürgermeister



M = 1 : 1000

Stadt: Gerolzhofen  
Kreis: Schweinfurt



## 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Alitzheimer Straße" gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

## ENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung: Hennlich  
Prüfung: Roppel  
Geo17-0001

Datum: 04.02.2019