

- A) Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- 2. Abstandsflächenregelungen**
- 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
- 2.2 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
- 2.2.1 Von eingeschlagenen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
- 2.2.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
- 2.2.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
- 2.3 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.2.

- 2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.
- Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
- 3. Art der baulichen Nutzung**
- 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Nutzungsabgrenzung

- 4.3 Bauweise**
- 4.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- 4.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. und ausgebautes Dachgesch., wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 30 - 45°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
- 4.3.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
- 4.3.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

- 5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
- 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
- 5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
- 5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
- 5.2.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Dachform und Dachneigung vor, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.
- 5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

- 6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
- 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
- 6.2 Kinderspielfeld mit Begrünung (siehe auch Ziffer 6.3) Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
- 6.3 Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielfeldes ohne Standortbindung
- 6.4 Bemaßter öffentlicher Pflanzstreifen mit Baumpflanzung in Hochstammqualität, Stammhöhe mind. 180 cm, Stammumfang 12/14 cm.
- 6.5 Bemaßter öffentlicher Grünstreifen mit Wiesenansaat.

- 7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
- 7.1 Pflanzgebiet für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zur nordwestlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.
- 7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Die unter Ziffer 7.1 geforderte Pflanzung ist hierauf anrechenbar.

- 8. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
- 8.1 **Pflanzenauswahl**
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnüsse) und Beerensträuchern zugelassen:
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
- Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
- Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
- Pflanzengröße:
Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
- 8.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

- 9. Verkehrsflächen**
- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Bemaßung
- 9.1.1 Im Bereich der Straßenfläche ist eine Aufweitung (Anger) vorgesehen, die begrünt und als Kommunikationszonen gestaltet werden soll.
- 9.2 Baumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
- 9.3 Öffentlicher Weg
- 9.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 9.5 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungslinie der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

- 10. Einfriedungen**
- 10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen max. 1,20 m hoch sein und nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus senkrechten Holzlatten ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckenstrüchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
- 10.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- 10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 11. Zulässige Ausführung der Gebäude**
- 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
- 11.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
- 11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestücke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- 12. Gebäudeeinstellungen**
- 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
- 13. Solaranlagen**
- 13.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- 14. Hauptversorgungsleitungen**
- 14.1 Unterirdische Leitung bestehend mit Schutzzone mit Vermaßung, die durch Dienstbarkeiten gesichert sind. Im Bereich der Schutzzone dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden können. Insbesondere darf der Schutzstreifenbereich nicht bebaut werden.

- B) Hinweise**
1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. **Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
- 6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfluten festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 6.2 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschlammtes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
- 6.3 **Verschmutztes Oberflächenwasser**
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 6.4 **Dränagen**
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- 7. Denkmalschutz**
- 7.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltartümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 8. Straßenverkehrsflächen geplant**
- 8.1 Vorgeschlagener Fahrhahnenquerschnitt M = 1 : 200
-

9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:
- 9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:
Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
- 9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
10. Etwasiger Fahrhahnenverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Die Fernwasserversorgung Franken (FWF) Uffenheim hat für Bauarbeiten in Bereich der Schutzzone über Wasserleitung verlangt, daß sie gem. Art 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Gerolzhofen, 09.03.1995
Geändert und ergänzt: 16.06.1995

Für die Gemeinde:
Lülsfeld, den 04.12.1995
GEMEINDE LÜLSFELD

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Ingrid Kramm

129 054
VEREINIGTES BÜRO ARCHITECTUR INGENIEURWESEN

Bedenk, 1. Bürgermeister

GEMEINDE LÜLSFELD
GEMEINDETEIL SCHALLFELD
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 51/8 für das Baugebiet
"Mühlweg II"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.1995 bis 10.11.1995 öffentlich ausgestellt.

Lülsfeld, den 04.12.1995
GEMEINDE LÜLSFELD

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 27.11.1995 als Satzung beschlossen.

Lülsfeld, den 04.12.1995
GEMEINDE LÜLSFELD

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 08.02.1996
LANDRATSAMT
I.A.
H. G. n. Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01.03.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 01.03.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Lülsfeld, den 05.03.1996
GEMEINDE LÜLSFELD

