

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Sondergebiet Uferbereich, Freizeit und Erholung Ellertshäuser See" wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt als:
SO Sonstiges Sondergebiet: Freizeit und Erholung – mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Sanitärerleichterungen, Kiosk etc.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 Das Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet Freizeit und Erholung wird wie folgt festgesetzt:
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- 3.0 Bauweise**
 3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen.
 Als Baumformen sind nur Einzelhäuser zugelassen.
 3.2 Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 4.1 Gebäude sind als Putzbauten, Holzbauten oder mit Sichtmauerwerk zu erstellen. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der gesamten Fassadenfläche zulässig.
 4.2 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
 4.3 Dachdeckungsmaterial für bauliche Anlagen im Bereich der Nutzungsschablone 1: Einheitsziegel, naturrote Betondachsteine, intensive oder extensive Dachbegrünung. Flachdächer sind zu begrünen. Zur Begrünung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt.
 4.4 Dachdeckungsmaterial für bauliche Anlagen im Bereich der Nutzungsschablone 2: Intensive oder extensive Dachbegrünung. Zur Begrünung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt.
 4.5 Glasbauteilflächen sind unzulässig.
 4.6 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.
 4.7 Es sind geeignete Maßnahmen gegen den Funkenflug von Feuerungsanlagen zu treffen. Bei Feststoffbefeuerung ist für alle Feuerungsanlagen, die im Abstand bis 100m zum Waldrand liegen, eine Kaminabdeckung bzw. ein Funkenschutzgitter vorzusehen.

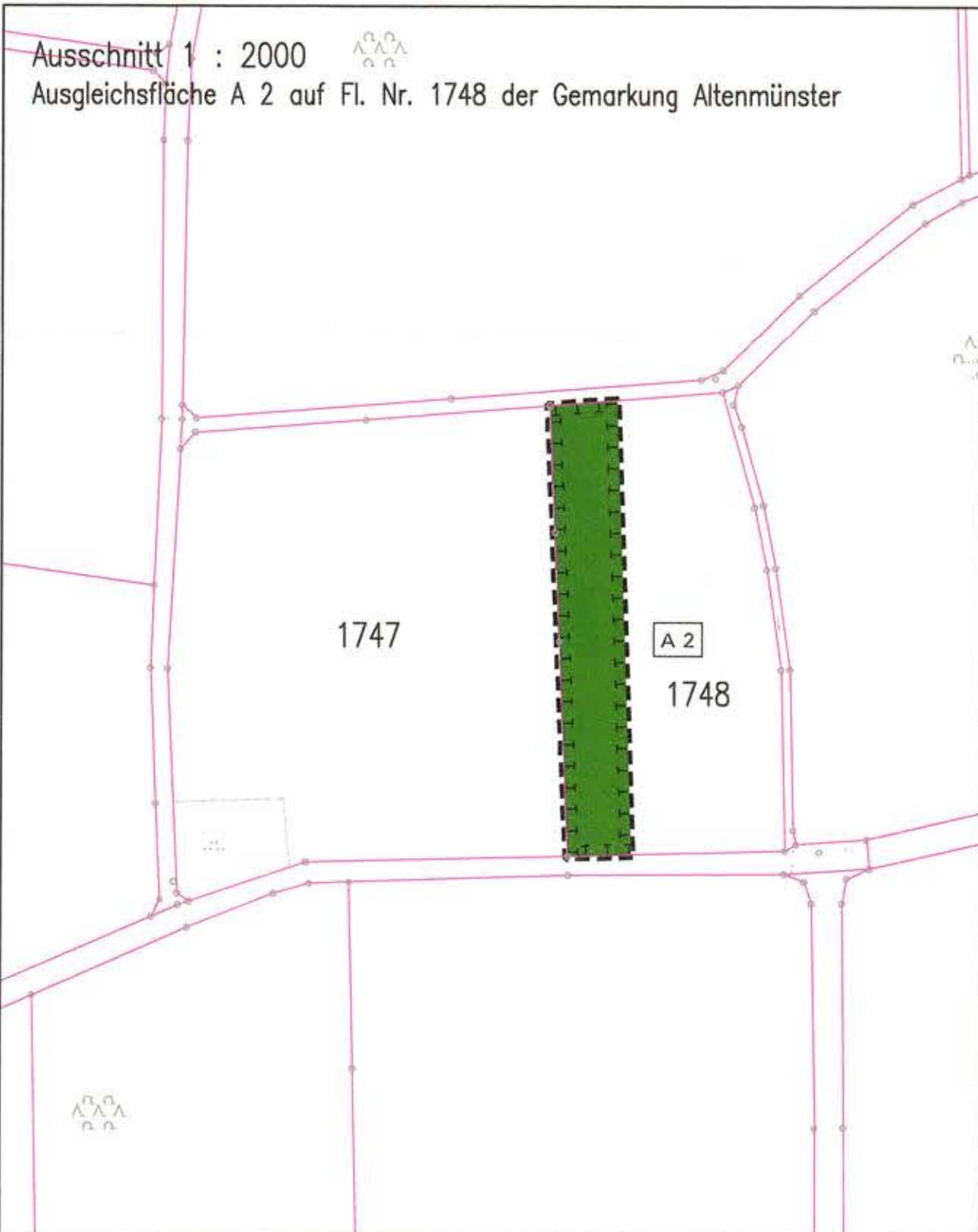
- 5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 3 BauGB)**
 5.1 Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Erholung
 Die Höhenfestsetzung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch Ziffer 5.2 und 5.3 bestimmt.
 5.2 Dachneigung:
 Satteldächer: 15° - 30° bzw. 30° - 38°
 Pfalldächer: 7° - 15° bzw. 7° - 30°
 Flachdächer: 0° - 7°
 5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Spornen an der Außenseite der Außenwand.
- 6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
 6.1 Stellplätze zum Vollzug des Art. 47 BayGO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.
 6.2 Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden (Rosenpflaster, Rosengittersteine, usw.)
 6.3 Bei der Anlage von Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
- 7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke**
 7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zwischen Gelände- und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten. Jüngerzäune sind unzulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubbäumen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.
 7.2 Bei Anlage einer Einfriedung des westlichen Baufeldes ist diese im direkten Anschluss an das Baufeld anzulegen.

- 8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung**
 8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 8.1.1 Die als Kompensationsflächen festgesetzten Flächen auf dem 5515 m² großen Teilstück des Grundstücks Fl. Nr. 462 der Gemarkung Fuchsstadt (A 1) und auf dem 3545 m² großen Teilstück des Grundstücks Fl. Nr. 1748 der Gemarkung Altenmünster (A 2) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die festgesetzten Laubwaldaufforstungen dienen der Kompensation der Waldflächenverluste. Die Flächen werden mit standortgerechten Laubbäumen aufgeforstet. Auf den der freien Landschaft zugewandten Seiten der Aufforstungen werden ca. 7 m breite, buchtig ausgebildete Waldränder angelegt. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1748 (A 2) wird außerdem ein ca. 5 m breiter vorgeplanter Krautsaum angelegt.
 8.1.2 Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl. Nr. 462 der Gemarkung Fuchsstadt (A 1) und Fl. Nr. 1748 der Gemarkung Altenmünster (A 2) werden den Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 2760 gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet, auf denen die Eingriffe erfolgen.
 8.1.3 Die Erweiterung des Hochstaudensaumes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2760 der Gemarkung Altenmünster wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Im Bereich der Liegewiese sowie zur Auflockerung der befestigten Flächen um Kiosk und Sonntagsbiergarten sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Pflanzenvorschlagsliste A: Einzelbäume
 Baumarten: Acer platanoides, Pyrus communis, Sorbus torminalis, Eibere
 8.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 8.3.1 Erhalt von markanten Einzelbäumen gemäß zeichnerischen Festsetzungen.
 8.3.2 Erhalt und Erweiterung der Hochstaudenfluren gemäß zeichnerischen Festsetzungen. Dort ist die Anlage von bis zu 5 Bodestegen zulässig, die einschließlich Baufeld eine Breite von bis zu 5 m haben dürfen. Diese Stege werden nicht in dem ca. 10 m breiten Schwerpunktbereich im Westen der zum Erhalt bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Hochstaudenfluren angelegt.
 8.3.3 Erhalt eines Teils der bestehenden Baumstrukturen auf der Liegewiese. Auf der Sondergebietsfläche sind 42 Einzelbäume zu erhalten. Die Pflanzstellung erfolgt beispielhaft.
 8.4 Vollzugsfrist
 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweils zuzuordnenden Maßnahme zu vollziehen. Die Anlage der Ausgleichsflächen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweils zugeordneten Eingriffs zu erfolgen.
 8.5 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen
 Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

- 8.6 Bodenschutz**
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
 8.7 Versickerungsfördernde Maßnahmen, Wege
 Bei der Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Zufahrten und Erzielungsflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassererhebung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, Rosengittersteine, Schotterrasen auszurichten. Für die erforderlichen Wege ist ein versickerungsfähiger Belag (z.B. wassergebundene Decke, Schotterunterbau mit Rindenmulchabdeckung) zu wählen. Die Wege im Ostteil bis zur Liegewiese sind max. 2,5 m breit, der landschaftsgebundene Weg im Westteil bis zum Segelflur max. 2,0 m breit auszubilden.
 8.8 Rodungs- und Holzungsarbeiten
 Die Holzungs- und Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr auszuführen.
 8.9 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
 Zum Erhalt vorgesehene Gehölze im Baubereich sind gemäß RAS-LG 4 bzw. DN 18920 zu schützen.
 Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens, Modellierung) sowie Maßnahmen am Gewässerufer dürfen nur außerhalb der Wanderungs- und Laichzeit der Amphibien, also nicht zwischen Mitte Februar und Mitte Mai liegen.
 8.10 Beleuchtung
 Im Geltungsbereich werden ausschließlich Naturlichtdampfen verwendet.
 8.11 Geländeauffüllungen und Geländeabgrabungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.
- 9.0 Hinweise**
 9.1 Abwasserbeseitigung
 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch ausreichend dimensionierte Regen- / Rührschichten und gegebenenfalls Regenwasserreinigung gesammelt dem Ellertshäuser See zuzuführen. Das Merkblatt A1V-DWK-A 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser ist zu beachten.
 Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die DN 1986-100 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 9.2 Bodenfund
 Auftretende Funde von Bodenkulturräten sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
 9.3 Grenzabstände von Pflanzen (AGBOB Art. 47 ff.)
 - mind. 0,50 m für Bäume, Strücher und Hecken unter 2,00 m Höhe
 - mind. 2,00 m für Büsche über 2,50 m Höhe

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
- A Art der baulichen Nutzung
 B Zahl der Vollgeschosse
 C Grundflächenzahl GRZ
 D Geschossflächenzahl GFZ
 E Bauweise
 F Dachneigung
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)**
SO Sonstiges Sondergebiet: Freizeit und Erholung nach § 11 Abs. 2 BauNutzungsverordnung – BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
 0,6 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
 I+D Zahl der Vollgeschosse HD – eingeschossig plus Dachgeschoss (Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht).
- 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 bestehende Abwasserleitung
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche – Baugebietseingrünung
 Beachvolleyballfeld
 Bodeplatz
 Spielplatz
- 7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 Flächen für Wald
- 8. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung der Ausgleichsflächen
 Flächen für Laubwaldaufforstungen
 Erhalt und Erweiterung des vorhandenen Hochstauden- / Rührschotensaumes
- 9. Sonstige Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 Zu pflanzender Einzelbaum (ohne Standortbindung)
 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 Zu erhaltender Einzelbaum
 Erhalt bestehender Einzelbäume ohne Standortbindung, aber mit Stückzahlvorgabe (symbolische Darstellung)
- 10. Sonstige Planzeichen**
10.1 Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
10.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
 Baugrenze, die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze ist nicht zulässig.
10.3 Hinweise
 bestehende Haupt- und Nebengebäude
 best. Flurstücknummern
 best. Grundstücksgrenzen
 best. Böschungen
 Höherschichtlinien
 best. Graben
 Anbauzone
10.4 Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung von Schutzgebieten Landschaftsschutzgebiet "Ellertshäuser See" LSG-00327.01
 Sichtfelder
 Grenze des Bebauungsplanes "Sondergebiet nordöstlich vom Ellertshäuser See"



| | | | | | | |
|-----------------|------------------------------------|--|------------|------|-------|------|
| NR. | ÄNDERUNGSVERMERK | PLANNR. | GEA. | NAME | GEPR. | NAM. |
| 0157-09-03 | Fassung vom 10.03.2011 | 1 | Begründung | | | |
| MASSSTAB: | 1:1000 | BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung | | | | |
| VORHABEN: | Markt Stadtlauringen | | | | | |
| GEMEINDETEIL: | Altenmünster | | | | | |
| LANDREIS: | Schweinfurt | | | | | |
| VORHABENTRÄGER: | Markt Stadtlauringen | | | | | |
| MARKTPLATZ: | 97488 Stadtlauringen | | | | | |
| BRUNNEN: | 21.10.2010, 18.12.2010, 10.03.2011 | | | | | |
| BRUNNEN: | 10.03.2011, 18.12.2010, 11.10.2010 | | | | | |
| BRUNNEN: | 02.-03.10.10, 04.10.2010 | | | | | |

Markt Stadtlauringen Gemeindeteil Altenmünster

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Sondergebiet Uferbereich, Freizeit und Erholung Ellertshäuser See"

Der Markt Stadtlauringen hat in seiner Sitzung vom 21.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Uferbereich, Freizeit und Erholung Ellertshäuser See" gemäß BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29.10.2010 bekanntgemacht.

Stadtlauringen, den 06. April 2011
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11.2010 bis 06.12.2010.

Stadtlauringen, den 06. April 2011
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 06.12.2010 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2011 bis 25.02.2011 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 am Verfahren beteiligt.

Stadtlauringen, den 06. April 2011
 Bürgermeister

Der Markt Stadtlauringen hat am 10.03.2011 den Bebauungsplan i. d. F. vom 10.03.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Markt Stadtlauringen vom 10. März 2011 ist am 10. März 2011 ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Stadtlauringen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadtlauringen, den 06. April 2011
 Bürgermeister