TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "An der Steige" mit 2. Änderung "Nonnensee" wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

WA

Grundflächenzahl (GRZ) **0,4** Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,8 bzw. 1,0**

3.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen:
Bauquartier 1 und Bauquartier 3 – Einzel- bzw. Doppelhäuser.
Bauquartier 2 – Einzelhäuser bzw. Hausgruppen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Bauquartier 1, I + D; 3 Wohnungen pro Wohngebäude
Bauquartier 2, II + D; 8 Wohnungen pro Wohngebäude
Bauquartier 3, I + D; 3 Wohnungen pro Wohngebäude

Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten oder Holzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen und Sichtmauerwerk sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.

4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung ebenso wie die Fassadengestaltung des zuerst genehmigten bzw. errichteten Gebäudes zu übernehmen sind.

4.3 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.

4.4 Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Pultdächern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pult- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

4.5 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können bekiest oder begrünt werden.

4.6 Dachgauben (Dacherker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

4.7 Für den Bereich der Bauparzellen 13, 14, 16, 17 und 18 sind nur Zwerchgiebel zugelassen, deren Traufhöhe die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

4.8 Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.9 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Oberkante der Decke über Kellergeschoß im Bauquartier 2 darf nicht mehr als 50cm über der Höhe der Verkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück liegen.
Für die Bauquartiere 1 und 3 wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Bauquartieren bestimmt.

5.2 Dachneigung:
Sattel-, oder Walmdächer: 38° – 48°
Pultdächer: 20° – 38°
Flachdächer: 0° – 7°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen.

Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Firstrichtung des Hauptgebäudes abweicht. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

6.3 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.)

6.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind an der Straßenseite unzulässig.
Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.

Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m.

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

8.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

8.2 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei ist das Pflanzschema A und die Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzuwenden.

8.3 Pflanzdichte und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung (Mindestrichtwerte je 100 qm):

2 Großgehölze 1.Ordnung	2 x v. STU 10–12,	Höhe 200/250 cm
6 Heister 1. u. II.Ordnung	2 x v. Hei.	Höhe 125/150 cm
90 leichte Sträucher	Str. 3 Tr.	Höhe 40/60 cm

Mindestgröße für Baumpflanzungen:
Hochstamm 3 x v. STU 18–20 cm

Größe der Obstgehölze:
Hochstamm 2 x v. STU 8–10 cm

8.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.
Unverschmutztes Oberflächenwasser 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 und versickert wird.

8.5 Zusätzliche Festsetzung für private Grünflächen

Auf jedem privaten Grundstück sind je 400 qm unbebauter Fläche je ein heimischer Laubbaum I.Ordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Fremdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

8.6 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusähen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

8.7 Das Pflanzschema A ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9.0 Hinweise

9.1 Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

9.2 Abwasserbeseitigung

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

1	1 Zuordnung zum entsprechenden Bauquartier
A B	A Art der baulichen Nutzung
C D	B Zahl der Vollgeschosse
E F	C Grundflächenzahl GRZ
G	D Geschoßflächenzahl GFZ
	E Dachneigung
	F Bauweise
	G Dachform

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)

WA – Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

0,4 – Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

z. B. (0,8) – Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

I+D, II+D – Zahl der Vollgeschosse
I+D – eingeschossig plus Dachgeschoß
II+D – zweigeschossig 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)

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

EH – nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baulinie

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Abwasser

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Vorhandene 20 KV Freileitung oberirdisch mit Leitungsausübungsbereich

Geplante Abwasserleitung unterirdisch

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

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

ORE – Ortsrandeingrünung

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen

Landschaftsrasen A–RSM 7

Großbaum I. u. II.Ordnung mit Standortbindung

Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung

Obstbaum (Hochstamm) mit etwaiger Standortbindung

Landschaftshecke lt. Pflanzschema A mit Standort- und Flächenbindung

Pflanzgebote für private Grünflächen

Großbaum II.Ordnung mit etwaiger Standortbindung

Obstbaum (Hochstamm) ohne Standortbindung

Landschaftshecke gemäß Pflanzschema A mit Standort- und Flächenbindung

Pflanzenbestand – Erhaltungsgebot

vorhandene Landschaftshecke

vorhandener Einzelstrauch

zu entfernender Pflanzenbestand

vorhandener Einzelstrauch der zu entfernen ist

vorhandene Landschaftshecke die zu entfernen ist

Schützenswerte Bereiche von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten

N z.B. 18 – Naturschutzgebiet "Talhänge der Lauer" bei Stadtlauringen mit Biotopnummer

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD/WD – Satteldach, Walmdach

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Festlegung einer zwingenden Hauptfirstrichtung.

Entwässerungsgraben mit Fließrichtungspfeil

15.2 Hinweise

Planstraße "A" – Straßenbezeichnung

Hinweispfeil zum Bauquartier

1 – Bauparzellennummer

Geplante Grundstücksgrenze

142/8 – bestehende Haupt- und Nebengebäude

best. Flurstücksnummern

best. Grundstücksgrenzen

best. Böschungen

330 – Höhenschichtlinien

vorhandener Baum

Pflanzschema A

Landschaftshecke

Außenbereich

Ca	Ca	Ca	Rc	Cm	Cm	Cm	Cs	Cs	Cs	Cm	Rh	Rh	Ps	Ps		
	Ac	Ca	Ca	Rc	Rc	Cb	Cm	Cs	Cs	Ac	Cm	Rh	Qr	Ps	Ps	
Cm	Ps	Ps	Ac	Cm	Cs	Cm	Pa	Cs	Ca	Cm	Cb	Lx	Lx	Cb		
	Ps	Sa	Ee	Ee	Cs	Cm	Rc	Ps	Cb	Ca	Ps	Ps	Ps	Lx	Lx	
Ps	Ps	Ee	Ee	Ee	Cs	Rc	Ps	Rc	Ca	Ca	Ps	Ps	Ps	Lx		

Innenbereich

Hochstamm:
Pflanzgröße: H 2x v. 8–10

			Stück pro Schema	% -Anteil
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	1	1,3
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche	1	1,3
Qr	Quercus robur	Stieleiche	1	1,3

Heister:
Pflanzgröße: Hei 2x v. 125/150

Ac	Acer campestre	Feldahorn	3	4
Cb	Carpinus betulus	Hainbuche	4	5,3

Sträucher:
Pflanzgröße: v. Str. 3 Tr. 40/60

Ca	Corylus avellana	Haselnuß	9	12
Cm	Crataegus monogyna	Weißdorn	11	15
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel	9	12
Rh	Rhamnus frangula	Faulbaum	3	4
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	17	22,6
Vl	Viburnum lantana	Schneeball	5	6,6
Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5	6,6
Rc	Rosa canina	Hundsrose	6	8

Standortgerechte Gehölzartenliste:

Baumarten I. Ordnung: Quercus robur, Acer platanoides, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Betula pendula – Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Sandbirke

Baumarten II. Ordnung: Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Acer campestre, Prunus avium, Obstbäume – Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Vogelkirsche

Straucharten: Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Rhamnus carthaticus, Cornus mas, Euonymus europaeus, Salix caprea, Rosa canina, Sambucus nigra – Roter Hartriegel, Weißdorn, Haselnuß, Schlehe, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Rainweide, Kreuzdorn, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Salweide, Hundsrose, Schwarzer Holunder

Obstbäume:
Apfel: Bohnapfel, Boskop, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Freiherr von Berlepsch, Goldrenette von Blenheim, Landsberger Renette, Brettacher, Ontario
Birne: Vereinsdechantbirne, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmostler
Zwetschge: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Ortenauer
Kirsche: Schattenmorelle, Weichsel, Knorpelkirsche, Hedelfinger

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "An der Steige" mit 2. Änderung "Nonnensee".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16.04.1997 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 23.08.1997 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 18.06.1998 bis 20.07.1998 öffentlich ausgelegt.

Stadtlauringen, den 06.10.1998 Markt Stadtlauringen 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.1998 bis 09.09.1998 öffentlich ausgelegt.

Stadtlauringen, den 06.10.1998 Markt Stadtlauringen 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 24.09.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Stadtlauringen vom 24.09.1998 ist am 23.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis gültig, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Stadtlauringen 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadtlauringen, den 12.10.1998 1. Bürgermeister

c	gem. Beschlußfassung vom 24.09.98	Sept 98	Mahr	Sept 98	Ste
b	gem. Beschlußfassung vom 30.07.98	Juli 98	Pfaff	Juli 98	Ste
a	gem. Beschlußfassung vom 19.05.98/04.06.98	Juni 98	Pfaff	Juni 98	Ste
Nr.	Änderungen	geä. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben: Markt Stadtlauringen
GT Stadtlauringen
Baugebiet "An der Steige"
mit 2. Änderung "Nonnensee"
Landkreis: Schweinfurt

Anlage: Begründung
Plan Nr.: 1c
Projekt Nr.: 02/96/41

Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

	Tag	Name
entw.	März 97	Stubenrauch
gez.	März 97	Pfaff
gez.	März 97	Stubenrauch

Vorhabenträger:
Markt Stadtlauringen
Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen

30.07.1998/24.09.1998 Stadtlauringen
Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werger
Oskar-Serrand-Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/
26.03.1997/19.05.1998
04.06.1998/30.07.1998
24.09.1998
Datum

Beratender Ingenieur – Bayerische Ingenieurekammer Bau – BAYIKA BAU – 11123 (Ohne Zeichen)

1,00