



**A) Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des Geltungsbereichs

**2. Abstandflächenregelungen**

- 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandflächen einhalten.
- 2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
- 2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandflächen einzuhalten:
- 2.3.1 Von eingeschobigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
  - Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
  - Bäume 2.Ordnung: Föhre, Eberesche, Birke, Mehlbeere
- 2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
- 2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
- 2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
- 2.5 Garagen einschl. Nebenräume und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauBO erfüllen.
- 2.5.1 Sonstige Garagen einschl. Nebenräume und Nebengebäude müssen eine Abstandfläche von mind. 3 m einhalten.

**3. Art der baulichen Nutzung**

- 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt teils
  - 3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
  - 3.1.2 als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**

- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 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 ausgebauter Dachgesch., wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° - 52° 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 Schiepgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
- 4.3.6 Im Dorfgebiet ist für gewerblich genutzte Gebäude eine Dachneigung von 12° - 52° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 5,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**5. Garagen und Nebengebäude**

- 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude
- 5.2 Werden Garagen oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage bzw. das Nebengebäude gibt die Gestaltung vor, wobei dies unabhängig davon gilt, daß die Dachneigung der Garage oder des Nebengebäudes eventuell von der des Hauptgebäudes abweicht.
- 5.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

**6. Mindestgröße der Grundstücke**

- 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke im Dorfgebiet (MD) wird 800 qm festgesetzt.

**7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**

- 7.1 Pflanzgebiet für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zu den südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenzen darf max. 5 m betragen.
- 7.1.1 Bei der Auswahl und beim Abstand der Bäume, die auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden, ist darauf zu achten, daß überhängende Äste das Befahren des Anwandweges nicht beeinträchtigen.

- 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 Stäucher zu ergänzen.
- 7.3 Der auf den Baugrundstücken vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu schützen, sofern er nicht im Baufeld steht oder beseitigt werden muß, damit die Bauvorhaben verwirklicht werden können.
- 8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen
  - 8.1 Pflanzenauswahl
 

Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walmobäume) und Bessersorten zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche  
 Bäume 2.Ordnung: Föhre, Eberesche, Birke, Mehlbeere

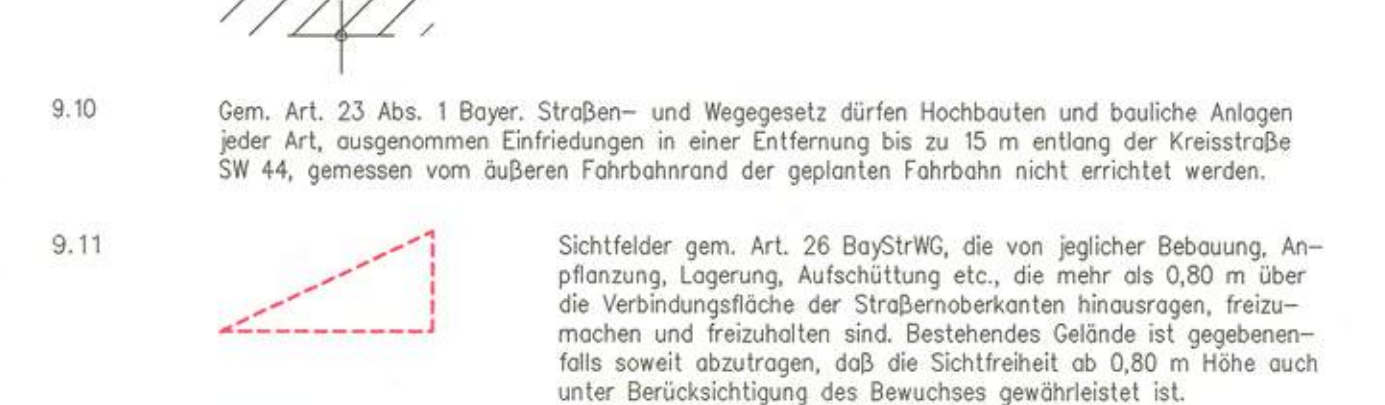
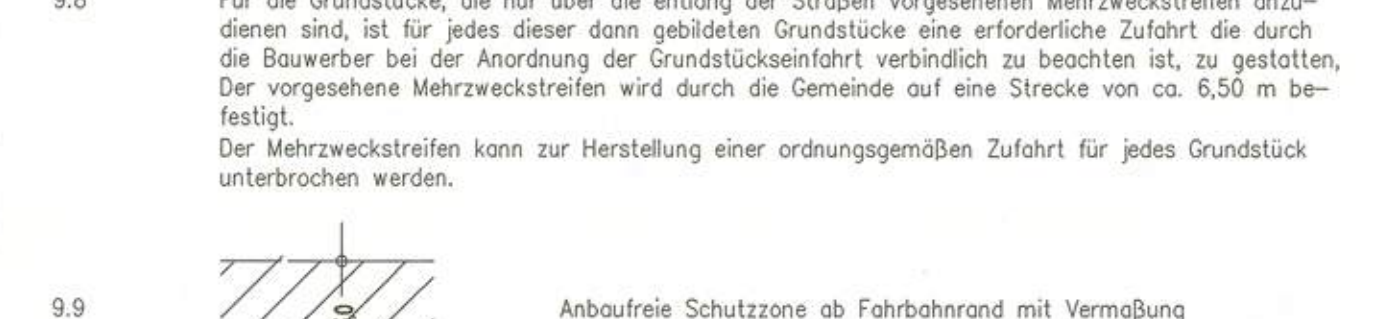
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornekirsche, Schwarzer Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult  
 Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 - 200 cm  
 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, Schinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorrang ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

**9. Verkehrsflächen**

- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
- 9.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung
- 9.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
- 9.4 Öffentlicher Weg
- 9.5 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
- 9.6 Privatweg
- 9.7 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 9.8 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzuwenden sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückskennzeichnung zu beachten ist, zu gestalten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 6,50 m befestigt. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
- 9.9 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung
- 9.10 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 44, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der geplanten Fahrbahn nicht errichtet werden.
- 9.11 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungslinie der Straßenecken 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. Einfriedigungen**

- 10.1 Werden Einfriedigungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzplanken mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
- 10.2 Farbanstriche von Einfriedigungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbblößen zu halten.
- 10.3 Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 10.4 Entlang der Kreisstraße SW 44 sind die Baugrundstücke mit tür- und torlosen Einfriedigungen zu versehen.
- 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 Im Dorfgebiet sind für gewerblich genutzte Gebäude auch andere Arten von Dacheindeckungen in roter Farbe, ausgenommen Kunststoffplatten und Blecheindeckungen, zugelassen.
  - 11.3 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbblößen zu wählen.
  - 11.4 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestücke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sporn max. 0,50 m beträgt.

- 12. Gebäudeeinstellungen
  - 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosdecke im Rohbau hangebereit das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.
- 13. Solaranlagen
  - 13.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

**B) Hinweise**

- 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. 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 Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagewasser 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 Belagsart für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Be-läge, wie z.B. Pflaster mit Rostmulde, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sommerbehältern mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verun-reinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
  - 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
 

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnligen Stoffen in Berührung kommen kann (Wassplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - 6.4 Dränagen
 

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene 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 Boden- altertümern. 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 aufge-fundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 8. Straßenverkehrsflächen geplant
  - A- und B-Straße
    - 1. Fahrbahn
    - 2. Fahrbahnrand
    - 3. Mehrzweckstreifen (Bäume, Parkflächen etc.)
  - C-, D- und E-Straße
    - 1. Fahrbahn
    - 2. Fahrbahnrand
    - 3. Schulter-/Bord
- 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 ab-gestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten: Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, aus-genommen Betonunbesteine.
  - 9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser ange- ordnet werden.
- 10. Fahrbahnrand
  - 10.1 Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrs- fläche, Wendekreisradius mit Vermaßung
  - 10.2 Geplanter Fahrbahnrand der Kreisstraße SW 44

- 10. Zur Beseitigung vorgesehene bauliche Anlagen.
- 12. Immissionsschutz
  - 12.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 15.11.1996  
 Geändert und ergänzt: 21.02.1997  
 Ergänzt: 02.06.1997

Architektur- und Ingenieurbüro  
 Eugen Weimann  
 Julius-Zentner-Str.15  
 97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Ingrid Kramer  
 129 054  
 129 054

Für die Gemeinde:  
 Lüsfield, den 01. Juli 1997  
 GEMEINDE LÜLSFELD  
  
 Schommel, 1. Bürgermeister

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Bei An- legen von neuen Lärm- oder Luftverun- reinigende Emissionen auszuweisen.

**GEMEINDE LÜLSFELD**  
**GEMEINDETEIL LÜLSFELD**  
**LKR. SCHWEINFURT**  
 Bebauungsplan Nr. 50/13 für das Baugebiet  
 "Am Schiefweg"  
 M = 1 : 1000  
 Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
 MD gem. § 5 BauNVO  
 Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.1996 hat in der Zeit vom 02.01.1997 bis 24.01.1997 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.1997 bis 09.05.1997 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Lüsfield hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.06.1997 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.07.97 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 07.07.97 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Lüsfield, den 04. Dez. 1997  
 GEMEINDE LÜLSFELD  
  
 Schommel, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 06.10.1997  
 I. A.   
 Hofmann  
 Oberbezirksreferent