

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 Erdgeschöß und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschöße, die nach der BayBO Vollgeschöße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschöße außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalddach, 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 Schieppgäuben 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 Kinderspielfläche 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 Kinderspielflächen 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, Scheinzypressen, 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 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. 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 Holzbohlen 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 Schürftgruben 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 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 ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränagen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

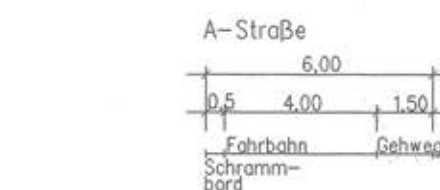
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

8.1 Vorgeschlagener Fahrspurquerschnitt 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. Einseitiger Fahrspurverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Die Fernverkehrswege (FVW) Uffenheim sind für Bauarbeiten in beiden Richtungen über Wasserleitungen verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Gerolzhofen, 09.03.1995 Geändert und ergänzt: 16.06.1995

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

Bearbeitet: Ingrid Kramm

Für die Gemeinde: Lulsfeld, den 04.12.1995 GEMEINDE LULSFELD

Bedenk, I. Bürgermeister

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

Official stamps and signatures of Gemeindevorstand, Gemeinderat, and Landratsamt Schweinfurt, dated 04.12.1995 and 08.02.1996.

