

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt:

MD als Dorfgebiet (MD) gem. §5 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.3 Bauweise

3.3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.3.2 Zugelassen ist die erdgeschossige Bauweise.

3.3.3 Es sind nur offene und geschlossene Garagen, Nebenträume und Nebengebäude als Bebauung zulässig.

3.3.4 Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,40; GFZ = 0,40

3.4 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenträume und Nebengebäude

3.5 Für die Errichtung der zugelassenen Gebäude sind die Dachformen Sattel-, Krüppelwalm, Putz- und Flachdächer, mit einer Dachneigung von 0 - 48 zugelassen.

4. Zulässige Ausführung der Gebäude

4.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dacheindeckungen. Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelmetalleindeckungen, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Gründächer und Bitumeneindeckungen sind ebenfalls zugelassen.

4.2 Für Farbenstiche sind gedeckte Farbtlöne zu wählen.

5. Einfriedungen

5.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

5.2 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

6. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen

6.1 Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten wird empfohlen versickerungsfördernde Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen. Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7. Flächen für die Landwirtschaft

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Gebäude

5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

5.1 Schutz vor Grundwasser
Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser sollte zur Nutzung in Toilette und Garten in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erbbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen aufgefangen werden. Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche.

Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen. Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5.4 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.

6. Denkmalschutz

6.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Entwässerung

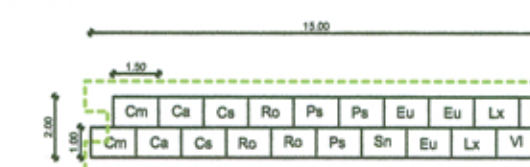
7.1 Die Straßenebene stellt die Rückstauenebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalarückstau zu sichern.

7.2 Laut Satzung der Gemeinde Lülselfeld (§ 9 Grundstücksentwässerungsanlage Abs. 3) sind jeweils für Schmutz- und Regenwasser 1 m vor der Grundstücksgrenze Kontrollschächte herzustellen.

8. Benachbarte Nutzungen

8.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmitteln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

3.3 Pflanzschema
Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr), 2x verschult (2xv), (70-90 cm)
Pflanzmodul:



3.4 Pflanzliste für Ausgleichsfläche A1 für 3 Module

Sträucher, v.Str., 70-90	St/Modul	Gesamtzahl bei 3 Module
Ca Corylus avellana - Haselnuß	2	6
Cm Cornus mas - Kornelkirsche	2	6
Cs Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	2	6
Eu Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen	3	9
Lx Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	2	6
Ps Prunus spinosa - Schlehdorn	3	9
Ro Rosa spec. - heimische Wildrosen	3	9
Sn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	1	3
Vi Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	2	6



Gerolzhofen, 31.07.2009
geändert und ergänzt 14.09.2009
ergänzt 16.11.2009

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Julius-Echter-Str.15a
97447 Gerolzhofen

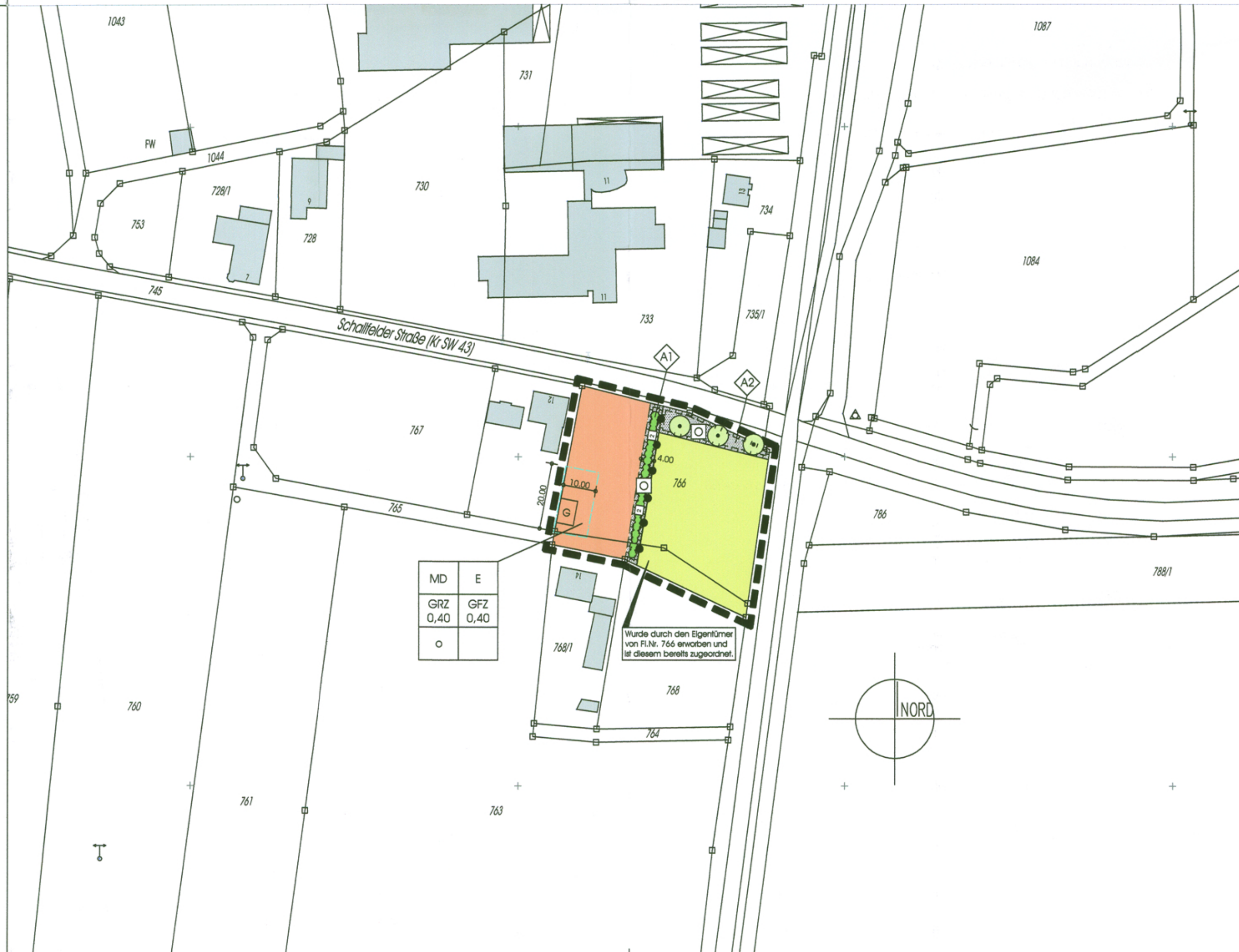
Für die Gemeinde:
Lülselfeld, den 02.12.2009
GEMEINDE LÜLSFELD

Bearbeitet:

M. Eng. Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun



Lothar Riedel, 2. Bürgermeister



C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

1.2 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten.

1.3 Zweckbestimmung der Grünflächen

1.3.1 Zweckbestimmung "Ortsrandeinguinung"

2. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Am Bahndamm" in der Gemeinde Lülselfeld festgesetzt sind:

2.2.1 Ausgleichsflächen A1 und A2, die auf Teilbereichen der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und diesem gem. § 9 Abs. (1a) BauGB zugeordnet sind:

A1: private Ortsrandeinguinung des Baugebietes im Osten

Ziele:
- Randeinguinung des Baugebietes
- Neuanlage von Hecken
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren

Maßnahmen:
- Pflanzung von 2-reihigen landschaftlichen Hecken
- Umwandlung von Acker und Erdweg in extensiv genutzte Gras- und Krautfluren
- Ansaat von z. Bsp. Regio-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1

A2: private Ortsrandeinguinung des Baugebietes im Norden

Ziele:
- Randeinguinung des Baugebietes
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren

Maßnahmen:
- Pflanzung von großkrönigen Laubbäumen II./III. Ordnung
- Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Gras- und Krautfluren
- Ansaat von z. Bsp. Regio-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1

3. Pflanzpflichten auf privaten Flächen

3.1 Private Hecken (2-zellig)
Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr), 2x verschult (2xv), (70-90 cm)

3.2 Private Baumpflanzung
großkröniger Laubbaum II./III. Ordnung, mit Standortbindung
Insgesamt 3 Stück Acer platanoides - Spitz Ahorn
Mindestgröße:
Laubbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm

GEMEINDE LÜLSFELD
GEMEINDETEIL LÜLSFELD
LKR SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 50/14 für das Baugebiet
"Am Bahndamm"

M = 1 : 1000

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Lülselfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.11.2009 als Satzung beschlossen.

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 16.11.2009 ist am 01.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedemorts Einsicht in der Geschäftsstelle 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Lülselfeld, den 02.12.2009
GEMEINDE LÜLSFELD

Lothar Riedel, 2. Bürgermeister