



Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes gelten abschließend. Die Festsetzungen des am 07.05.1975 genehmigten Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 11.02.1999 treten damit außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung der 2. Bebauungsplanänderung mit Neufassung für das Baugebiet "Am Grünen Baum" wird entsprechend § 4 BauNVO teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA), § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) und gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) – WA 0,4 Geschöflächenzahl (GFZ) – WA 0,8
Grundflächenzahl (GRZ) – MD1 0,6 Geschöflächenzahl (GFZ) – MD1 1,2
Grundflächenzahl (GRZ) – MD2 0,6 Geschöflächenzahl (GFZ) – MD2 1,2
Grundflächenzahl (GRZ) – MI 0,6 Geschöflächenzahl (GFZ) – MI 1,2
- 3.0 Bauweise**
3.1 Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen 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.
3.3 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 Außenwände sind als Putzfassade, mit Holz oder Sichtmauerwerk zu gestalten. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der 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 Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Puttdächern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pult- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
4.4 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Bondachsteine. Dachabdeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können bekieselt oder begrünt werden.
4.5 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäubebreite betragen.
4.6 Glasbauelemente sind unzulässig.
4.7 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 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
5.2 Dachneigung: Sattel- oder Walmdächer: 30° – 48°
Puttdächer: 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 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 überbauten Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen. Dachneigung wie unter Pkt. 5.2.
6.3 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.
6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rosengittersteine, usw.)
6.5 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
- 7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke Art. 9 Abs. 2 Bay BO**
Es sind grundsätzlich nur Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1m zulässig.

- 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 die Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzuwenden.
8.3 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
BAUM I. ORDNUNG: Hochstamm 3 x v, mB, StU 18–20cm mit durchgehendem Leittrieb
BAUM II. ORDNUNG: Hochstamm 3 x v, StU 14–16cm/16–18cm
HEISTER: Heister, 2 x v, oB Höhe: 125–200cm
STRÄUCHER: Sträucher, 2 x v, oB Höhe: 40–60cm
mDB=mit Drahtballen, StU=Stammumfang, oB= ohne Ballen
- 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 versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, Rosenfugenteile, Schotterrasen auszurichten.
Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.
Unverschrumpftes 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 Festsetzungen für private Grünflächen**
Auf jedem privaten Grundstück sind je 300 qm ungebauter Fläche je ein heimischer Laubbau Ordnung bzw. II. Ordnung oder zwei Obstbäume als Laubbau zu pflanzen, entsprechend der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Gehölzartenliste.
Vorhandene Obstbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20cm in 1m Höhe sind zu erhalten, sofern sie nicht im Baufeld stehen. Die Erhaltung eines Baumes kann auf das vor aufgeführte Pflanzgebot angerechnet werden.
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 kräutereichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird und zu pflegen ist.
- 9.0 Hinweise**
9.1 Bodenfunde
Auffretende Funde von Bodenalterskarnen 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 Hangsichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
Angeschlossene Drainstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
Die DIN 1986–100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung.
9.3 Grenzabstände von Pflanzen (AGBB Art. 47 ff)
– mind. 0,50m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,00m Höhe
– mind. 2,00m für Bäume über 2,00m Höhe

GEHÖLZARTENLISTE BÄUME I., II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME

BÄUME I. ORDNUNG		BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME	
Hochstamm, 3 x v, mB, StU 18–20 cm, mit durchgehendem Leittrieb		Hochstamm, 3 x v, mB, StU 14–16 cm / 16–18 cm	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus excelsior	Eiche	Sorbus torminalis	Elsbere
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Tilia cordata	Winter-Linde	Bohnapfel	Apfelbaum
		Booskop	Apfelbaum
		Jakob Fischer	Apfelbaum
		Kaiser Wilhelm	Apfelbaum
		Goldrenette von Berlepsch	Apfelbaum
		Ontario	Apfelbaum
		Versinschedontbirne	Birnbaum
		Pastorenbirne	Birnbaum
		Oberösterreichische Weinbirne	Birnbaum
		Gelbmöster	Birnbaum
		Hauszweitsche	Pflaumenbaum
		Bühler Frühzweitsche	Pflaumenbaum
		Ortenauer	Pflaumenbaum
		Schattenmorelle	Kirschbaum
		Weichel	Kirschbaum
		Knorpelkirsche	Kirschbaum

ZEICHNERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
| E | F |
| G | |
- A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschöflächenzahl GFZ
E Bauweise
F Dachneigung
G Dachform
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Geltungsbereich der Aufhebung des genehmigten Bebauungsplanes "Am Grünen Baum" in der am 07.05.1975 genehmigten Fassung.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)**
z. B. 0,6 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
z. B. 1,2 Geschöflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
I+D Zahl der Vollgeschosse I+D – eingeschossig plus Dachgeschoss
II+D maximale Zahl der Vollgeschosse II+D – zweigeschossig plus Dachgeschoss
 - 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
öffentliche 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
Elektrizität
 - 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
öffentliche Grünflächen – Innenbegrünung und Baugebietsbegrünung
 - 15. Sonstige Planzeichen**
15.1 Festsetzungen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplanes "Am Grünen Baum" in der am 07.05.1975 genehmigten Fassung.
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Führung der Versorgungsleitungen – bestehender Mischwasserkanal
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
SD/WD Satteldach, Walmdach
FD/PD Flachdach, Pultdach – eingeschränkt, siehe Ziffer 4.3
15.2 Hinweise
Planstraße "A" Straßenbezeichnung
--- Geplante Grundstücksgrenze
--- bestehende Neben- und Hauptgebäude
142/8 best. Flurstücksnummern
--- best. Grundstücksgrenzen
--- best. Böschungen
--- Höhenschichtlinien
--- Bauparzellnummer

Nr.	Änderungsvermerk	Planungsstand	Gepl. Nr.	Gepr. Nr.	Name
	PROJEKT NR. 0027-03-11	Fassung vom 09.03.2006	1		Begründung
MASSSTAB:	Bebauungsplan		NAME	DATUM	
1:1000			ENTW. Stubenrauch	Okt. 04	
			GEZ. Pfaff	Okt. 04	
			GEPR. Stubenrauch	Okt. 04	
VORHABEN: Markt Stadtlauringen Gemeindeteil Fuchsstadt 2. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes "Am Grünen Baum"					
LANDKREIS: Schweinfurt			"ALTES AMTSBERICHT" 97485 KÖNIGSBERG		
VORHABENTRÄGER: Markt Stadtlauringen Marktplatz 1 97488 Stadtlauringen 28.10.2004/21.07.2005/09.03.2006					
DATE: 28.10.2004/21.07.2005/09.03.2006					

**Markt Stadtlauringen
Gemeindeteil Fuchsstadt**

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes "Am Grünen Baum"

- Der Markt Stadtlauringen hat in seiner Sitzung vom 05.02.2004 die 2. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes "Am Grünen Baum" gemäß BauGB beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 12.11.2004 bekanntgemacht.
09. Mai 2006
Stadtlauringen, den
Bürgermeister
21. Juli 2006 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 12. Dez. 2006 bis 27. Jan. 2006 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
09. März 2006
Stadtlauringen, den
Bürgermeister
- Der Markt Stadtlauringen hat am 09. März 2006 den Bebauungsplan i. d. F. vom 09. März 2006 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Stadtlauringen vom 09. März 2006 ist am 13. Mai 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung 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)
15. März 2006
Stadtlauringen, den
Bürgermeister