



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- MD1b/MD2b gegliedertes Dorfgebiet - mit Beschränkungen
- GE Gewerbegebiet
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. 12 Geschößflächenzahl
- 60 Baumassenzahl
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 6,5m Maximal zulässige Traufhöhe
- +U+D Keller- und Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- O offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- Öffentliche Verkehrsfläche - Mischfläche (Gehen, Fahren, Parken)
- V Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- private Verkehrsfläche - Anliegerweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baum 1. Ordnung (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebiet ungefährer Standort (sh. Textziffer A7j)
- Öffentliche Grünfläche §9(1) Nr. 15 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern: (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebiet (privat: sh. Textziffer A7b; öffentlich: sh. Textziffer A7h/A7k)
- Flächen zum Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern: (§9(1) Nr. 25b BauGB) - Erhaltungsgebiet
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Entwässerungsgraben
- Sichtwinkel
- Schallschutzmaßnahmen zwingend (sh. Textziffer A11) anbaufreie Zone

B Hinweise

- wegfällende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung / Traufhöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschöß-/Baumassenzahl	
Bauweise		

TEXTTEIL

A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtl. Festsetzungen

A1 Art der Nutzung, Abstandsflächen

a Das Dorfgebiet wird gem. § 1(4) BauNVO in die Gebiete MD1_b und MD2_b gegliedert. Im Gebiet MD1_b sind nur die Nutzungen nach § 5(2) Ziffer 1, 2, 4 und 8 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzergärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe) zulässig. Im Gebiet MD2_b sind nur die Nutzungen nach § 5(2) Ziffer 3, 5, 6, und 7 BauNVO (sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

b Die Abstandsflächen nach Art. 6 (4 und 5) BayBO sind einzuhalten.

c Im Dorfgebiet (MD1_b und MD2_b) sind Tankstellen nach § 5(2) Ziffer 9 gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen

a Im Gebiet MD1_b dürfen die Grundstücke eine Größe von 800m² nicht unterschreiten.

A3 Nebenanlagen

a Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungs-schaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

A4 Dächer und Dachaufbauten

a Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude (im MD1_b/MD2_b Gebiet): Satteldach: 38° - 47°
Hauptgebäude (im GE-Gebiet): Satteldach: 15° - 32°
Garagen, Nebengebäude: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude

b Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.

c Werden Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie bei baulicher Verbindung mit dem Nachbargebäude so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten oder errichteten Bauform anzuschließen sind.

d Dachvorsprünge an Ost- und Westtraufe sollen knapp gehalten werden.

e Dachgauben sind nur bei Dachneigungen > 38° zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Die Summe der Einzelgauben darf eine Länge von einem Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

f Dacheinschnitte sind unzulässig.

g Flachdächer sind unzulässig.

h Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

A5 Einfriedungen

a Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.

b Maschendrahtzäune sowie Jägerzäune sind im MD_{1b}-Gebiet straßenseitig unzulässig.

c Einfriedungen dürfen straßenseitig im MD_{1b}-Gebiet eine Höhe von 1,20m - gemessen ab OK-Gehweg - nicht überschreiten.

d Einfriedungen dürfen allseitig im GE-Gebiet eine Höhe von 2,00m - gemessen ab OK-Gehweg - nicht überschreiten.

e Entlang der Staatsstraße (St 2280) sind die Grundstücke tür- und torlos einzufrieden.

A6 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe den Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- im MD_{1b}-Gebiet Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, im GE-Gebiet oberhalb der Traufe
- Werbung außerhalb der Stätte der Leistung

b Satellitenempfangsanlagen sind im MD_{2b}-Gebiet so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen bei Dachmontage im Farbton der Dacheindeckung zu gestalten.

A7 Grünordnung

a Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie Schotter, Schotterterrassen, Pflaster mit Pflanzrillen, wassergebundener Decke etc. auszurichten.

b Auf den privaten Grundstücksflächen, die im Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet sind (Pflanzgebiet §9(1) 25a BauGB), ist ein mind. 5,0m breiter, als Grünfläche zu gestaltender Streifen - soweit er nicht als Grundstückszufahrt benötigt wird - anzulegen. Auf diesem sind heimische Laubbäume (sh. Pflanzliste A7d) mit ca. 10m Pflanzabstand und je Grundstück mind. 15 heimische Laubsträucher zu pflanzen. Diese Pflanzung sowie die Erhaltung von vorhandenen Gehölzen kann auf das in A7c Satz 1 genannte Pflanzgebiet angerechnet werden.

c Auf den privaten Grundstücksflächen, ist je 200m² un bebauter Fläche ein Laubbaum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten (sh. Pflanzliste A7d). Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

d Für die Baum- und Strauchpflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wie z.B.
Bäume 1. Ordnung: Schwarzerle, Esche, Steleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Hartriegel
Bäume 2. Ordnung: Traubenkirsche, Salweide, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: Wasserschneeball, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegele, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundrose, Ackerrose, Kreuzdorn, usw.

e Die vorhandenen Gehölze sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen zu erhalten (Erhaltungsgesamt §9(1) Nr. 25b BauGB).

f Gebäudewände und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden, z.B. echter und wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Blauregen und Kletterhortensie.

g Auf Koniferen ist zugunsten landschaftstypischer Laubgehölze zu verzichten.

h Zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Ortsrandbegrenzung mit vielfältig aufgebauten Heckenkomplexen, Baumgruppen und Einzelbäumen ist zu gegebener Zeit ein qualifizierter Bepflanzungsplan zu erstellen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

i Die Gestaltung des zu verlegenden Grabens ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt auszuführen.

j An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist ein Baum 1. Ordnung STU 12-14cm, 3x verpflanzt (sh. Pflanzliste A7d) zu pflanzen.

k Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind gem. § 11 dem nach Textziffer A7h zu erstellenden Bepflanzungsplan zu bepflanzen.

A8 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind

a Die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone zur Staatsstraße St 2280 ist von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.

b Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung - ausgenommen einzeln stehende Hochstämme - abzugeben. Aufschüttung sowie von anstehendem Boden mit einer Höhe von mehr als 0,80m über der Straßenfahrtrahnenfreuzumachen und dauernd freizuhalten.

A9 Traufhöhe, Sockel, Kniestöcke

a Die max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf im GE-Gebiet 6,5m - gemessen ab Oberkante des straßenseitigen Gehsteigs, von dem die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt - nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn betriebliche Abläufe größere Höhen erfordern. Siloanlagen sind von der Begrenzung der Traufhöhe ausgenommen.

b Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf im MD1_b und MD2_b Gebiet auf der Straßenseite der Hauptgebäude max. 0,5m - gemessen ab Oberkante des straßenseitigen Gehsteigs, von dem die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt und OK-Rohdecke nicht überschreiten.

c Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie im MD1_b und MD2_b Gebiet soweit aufzufüllen, daß die OK-Rohdecke höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

d Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,50m zwischen Unterkannte Sparren und Oberkante Rohdecke - gemessen an der Außenwand - nicht überschreiten.

A10 Fassade

a Die Außenwände der Gebäude sind mit einem gedecktfarbenen Anstrich zu versehen oder einem Material entsprechender Farbgebung zu verkleiden. Holzverkleidungen sind zulässig.

A11 Schallschutz

a Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Grundstücken müssen Wohnräume mindestens ein Fenster zur Lüftung auf der Südwest- oder Südostseite besitzen.

B Hinweise

B1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

B2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdrainage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

B3 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, soll - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - versickert bzw. gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet werden, soweit dies nicht im Widerspruch zur Entwässerungssatzung steht. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.

B4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.

B5 Auftretende Funde von Bodentalerium sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

B6 Gem. Art. 76 (1) BayBO ist die Untere Immissionsschutzbehörde bei Anlagen, von denen Lärm und/oder luftverunreinigende Stoffe ausgehen und bei Gebäuden mit Wohnnutzung zu hören.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsvorgehen zu beteiligen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 2.11.1985 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 21.11.1985 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.7.1985 bis 1.8.1985 öffentlich ausgestellt.
Stadtlauringen, den 9.11.1985 Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 11.8.1985 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Stadtlauringen, den 9.11.1985 Bürgermeister

D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt mecht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 11.01.1986
Landratsamt
I.A. Rehm

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 2.2.1986 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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 (§ 12 Satz 4 BauGB).
Stadtlauringen, den 22.2.1986 Bürgermeister

MARKT STADTLAURINGEN
ORTSTEIL OBERLAURINGEN
BEBAUUNGSPLAN "HINTERM WEIHERSBACH"
M.: 1:1.000
Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergtheinfeld
02. Dez. 1993/17. Nov. 1994/13. Juli 1995/21. Sept. 1995

