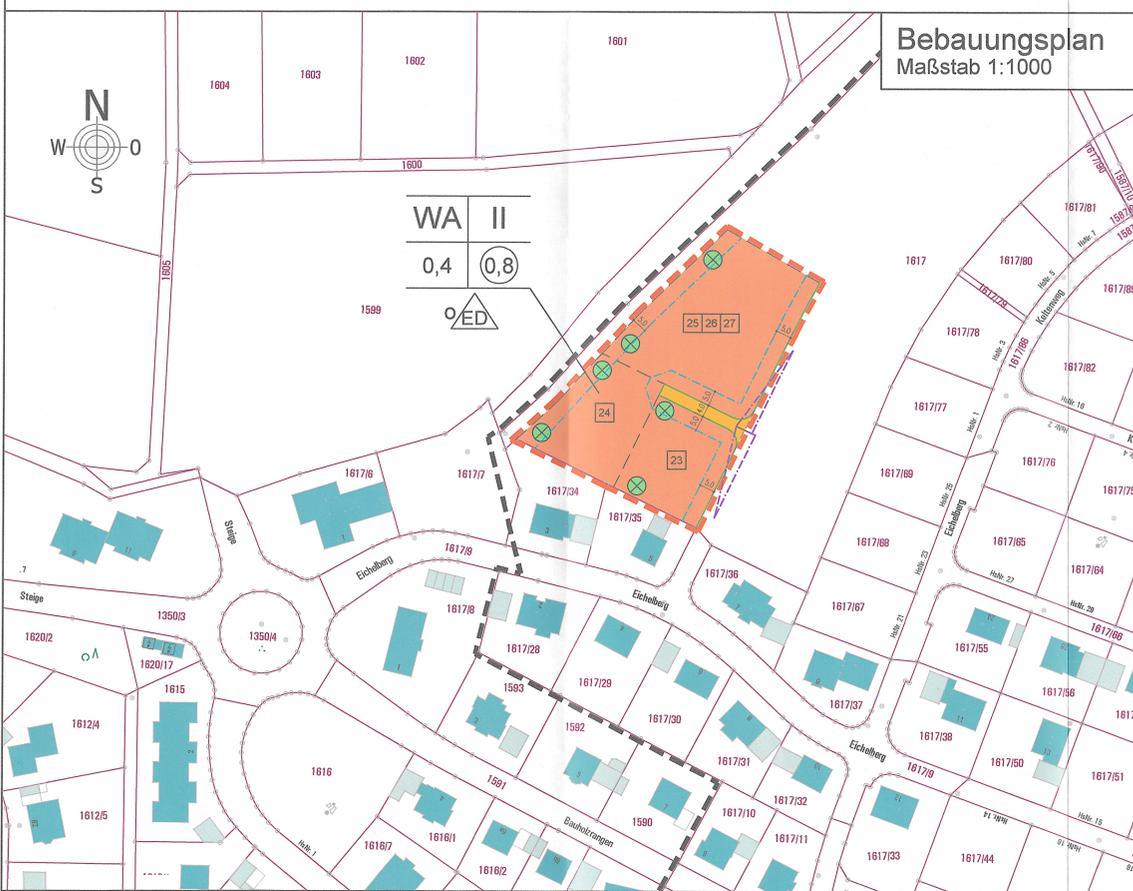


Übersichtsplan  
Maßstab 1:2500



Bebauungsplan  
Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Die Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" wird festgesetzt:  
**WA-Gebiet** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)
 

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	II
- 3.0 Bauweise
  - 3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser.
  - 3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten / Holzbauten oder mit Sichtmauerwerk zu erstellen. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der Fassadenfläche zulässig.
  - 4.2 Doppelhäuser müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung ebenso wie die Fassadengestaltung des zuerst genehmigten bzw. errichteten Gebäudes zu übernehmen sind.
  - 4.3 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedachter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.
  - 4.4 Dachdeckungsmaterial: Einheitslich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine sind zulässig. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können bekieselt werden. Die Anlage von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen ist zulässig.
  - 4.5 Dachgauben (Dachker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite 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.
  - 4.8 Es sind geeignete Maßnahmen gegen den Funkenflug von Feuerungsanlagen zu treffen. Bei Feststoffbefeuerung ist für alle Grundstücke, die im Abstand bis 100 m zum Waldrand liegen, eine Kaminabdeckung bzw. ein Funkenschutzgitter vorzusehen.
- 5.0 Höhenfestsetzungen
  - 5.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses, bemessen.
  - 5.2 Dachneigung: Sattel- / Walmdächer: 30° - 48°  
Pultdächer: 20° - 38°  
Flachdächer: 0° - 7°
  - 5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite 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, Carports und Stellplätze sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform und Dachneigung mit dem Hauptdach übereinstimmen. Die zulässigen Dachneigungen sind unter Punkt 5.2 aufgeführt.
  - 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.
  - 6.4 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rautenform, wasserundurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.
  - 6.5 Bei der Einstellung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.
- 7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke
  - 7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und Jügerzäune sind an der Straßenseite unzulässig. Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.
  - 7.2 Für die Grundstücke 24 bis 27 sind an den nordwestlichen Grundstücksgrenzen, die an die Randeingrünung angrenzen, ausschließlich Durchgänge mit einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.
  - 7.3 Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m.
  - 7.4 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
  - 8.1 Schutz des Bodens
 

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. 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 Standortgerichte, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation, zu erfolgen.
  - 8.3 Pflanzqualität
 

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen. Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

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
  - 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 Rautenform, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. auszurichten. Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen. Unverschlusste 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 unbebauter Fläche je ein heimischer Laubbau II. Ordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, entsprechend der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Gehölzartenliste.

Fremdländische Nadelgehölze  
 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
  - 9.0 Hinweise
    - 9.1 Bodenfunde
 

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
    - 9.2 Altlasten
 

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - statisches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
    - 9.3 Abwasserbeseitigung
 

Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Mischsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungsatzung.
    - 9.4 Nachbarrecht
 

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 ff. AGBGB sind zu beachten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Die Freihaltung des Lichtraumpfrofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
    - 9.5 Landwirtschaft
 

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsmissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
    - 9.6 Straßen und Wege
 

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Bebauungsplan erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützkeil für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,80 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.
    - 9.7 Luftwärmepumpen
 

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA < 55 dB(A)), die einen geringen Anteil an häufigen Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesseite aufzustellen. Es wird auf das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LIU Bayern vom September 2018 verwiesen.
    - 9.8 Artenschutz
 

Das Abschleichen von Baufeldern ist innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenbrütern (Feldlerche) sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B	A	Art der baulichen Nutzung
C	D	B	Zahl der Vollgeschosse
E		C	Grundflächenzahl GRZ
		D	Geschossflächenzahl GFZ
		E	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO  
**0,8** Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO  
**II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**orange** öffentliche Straßenverkehrsflächen  
**grün** Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.  
**Pflanzgebot privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

**⊗** Baum II. Ordnung ohne Standortbindung

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Festsetzungen

**orange gestrichelt** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Hinweise

**01** Boupazellennummer  
**gestrichelt** geplante Grundstücksgrenze  
**12** bestehende Neben- und Hauptgebäude mit Überdachungen  
**1428** bestehende Flurstücksnummern  
**gestrichelt** bestehende Grundstücksgrenzen  
**gestrichelt** Gemarkungsgrenze  
**gestrichelt** Abmessungen der Sichtdreiecke bei 30 km/h  
**gestrichelt** Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungslinien der Straßenecken hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe auch Art. 26 BayStuWO).

**gestrichelt** Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Steige" in der rechtskräftigen Fassung vom 04.10.2012

GEHÖLZARTENLISTE BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME

BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME	Hochstamm, 3 x v, mB, SUU 14-16 cm / 16-18 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Bohnapfel	Apfelbaum
Boskop	Apfelbaum
Jakob Fischer	Apfelbaum
Kaiser Wilhelm	Apfelbaum
Goldrenette von Berlepsch	Apfelbaum
Ontario	Apfelbaum
Vereinsdechantbirne	Birnbaum
Pastorenbirne	Birnbaum
Oberösterreichische Weinbirne	Birnbaum
Gelbmöster	Birnbaum
Hauszweitsche	Pflaumenbaum
Bühler Frühzweitsche	Pflaumenbaum
Ortenauer	Pflaumenbaum
Schatenmorelle	Kirschbaum
Weichsel	Kirschbaum
Knorpelkirsche	Kirschbaum

PROJEKT NR. <b>0633</b>	PLANUNGSSTAND <b>Fassung vom 05.08.2021</b>	PLAN NR. <b>1</b>	ANLAGE <b>Begründung</b>
MASSSTAB: <b>1:2500</b>	<b>Bebauungsplan</b>	NAME Dorra	DATUM März 21
		GEZ. Pfaff	März 21
		GEPR. Stubenrauch	März 21
VORHABEN: <b>Markt Stadtlauringen Gemeindeteil Stadtlauringen 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg"</b>		Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königlsberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de	
LANDKREIS: Schweinfurt		Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de	
VORNAMENSTRASSE: <b>Markt Stadtlauringen Marktplatz 1 97488 Stadtlauringen</b>		05.08.2021 31.03.2021 31.03.2021 09.08.2021 DATUM	
UNTERSCHRIFT		UNTERSCHRIFT	

Markt Stadtlauringen  
Gemeindeteil Stadtlauringen  
Verfahrensvermerke zur 2. Änderung  
des Bebauungsplans "Eichelberg"  
in der Fassung vom 05.08.2021

Der Markt Stadtlauringen hat in der Sitzung vom 17.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 09.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" in der Fassung vom 31.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" in der Fassung vom 31.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.

Der Markt Stadtlauringen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 05.08.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2021 als Sitzung beschlossen.

Stadtlauringen, den **03.08.2021**

Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadtlauringen, den **05.08.2021**

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans "Eichelberg" wurde am **27.08.2021** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadtlauringen, den **03.08.2021**

Bürgermeister