TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Sondergebiet nordöstlich vom Ellertshäuser See" wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als:

SO Sonstiges Sondergebiet: Fremdenverkehr – Hotel/Gaststätte mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Garagen etc.

SO Sonstiges Sondergebiet: Sport/Freizeit – Waldseilgarten mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Seilkletteranlage, Sanitäreinrichtungen, Kassengebäude, Lagerraum etc.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet Fremdenverkehr wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0

3.0 Bauweise

3.1 Das Baugelände 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.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Gebäude sind als Putzbauten, Holzbauten oder mit Sichtmauerwerk zu erstellen. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Größe von 30% der gesamten 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 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verbleichungen) bestehen. Flachdächer sind zu begrünen.
Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden, das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt.

4.4 Dachgauben (Dacherker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

4.5 Glasbausteinflächen sind unzulässig.

4.6 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

4.7 Es sind geeignete Maßnahmen gegen den Funkenflug von Feuerungsanlagen zu treffen. Bei Feststoffbefeuerung ist für alle Feuerungsanlagen, die im Abstand bis 100m zum Waldrand liegen, eine Kaminabdeckung bzw. ein Funkenschutzgitter vorzusehen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

5.1 Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr Hotel / Gaststätte
Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen.
Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Sonstiges Sondergebiet Sport / Freizeit Waldseilgarten
Die maximal zulässige Firsthöhe darf 5,0m ab Oberkante gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

5.2 Dachneigung:
Sattel-,oder Walmdächer: 38° - 48°
Pultdächer: 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 Außenseite der Außenwand.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

6.2 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.)

6.3 Bei der Anlage von Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke

7.1 Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten und grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
Zwischen Geländeniveau und Zaununterkante ist ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.
Jägerzäune sind unzulässig.
Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.

7.2 Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m.
Die Freihaltung der Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG ist zu beachten.

7.3 Die Grundstücke direkt angrenzend an die Kreisstraße SW 58 sind tür- und torlos einzufrieden.

7.4 Die Einfriedungen direkt angrenzend an die Kreisstraße SW 58 sind in die Bepflanzungen zu integrieren.

8.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.1.1 Die als Kompensationsflächen festgesetzten Flächen auf Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf (A 1) und auf dem 7920 m² großen Teilstück des Grundstücks Fl. Nr. 1748 der Gemarkung Altenmünster (A 2) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Die festgesetzten Laubwaldaufforstungen dienen der Kompensation der Waldflächenverluste. Die Flächen sind mit standortgerechten Laubbaumarten aufzuforsten.
Auf den der freien Landschaft zugewandten Seiten der Aufforstungen sind ca. 5 m breite, buchtig ausgebildete Waldmäntel mit vorgelagerten Krautsäumen anzulegen.

8.1.2 Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf (A 1) und Fl. Nr. 1748 der Gemarkung Altenmünster (A 2) werden dem Grundstücken Fl. Nr. 1878, 1879, 2795, 2810 und 2896 (jeweils Teilflächen) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet, auf denen die Eingriffe erfolgen.

8.1.3 Dabei ist dem Eingriff auf Grundstück Fl. Nr. 2795 der Gemarkung Altenmünster (Teilfläche) eine 45 m² große Teilfläche der Ausgleichsmaßnahmen A 1 auf Grundstück Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf, dem Eingriff auf Grundstück Fl. Nr. 1878 der Gemarkung Altenmünster (Teilfläche) eine 3.112 m² große Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 1 auf Grundstück Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf und dem Eingriff auf Grundstück Fl. Nr. 1879 und 2896 der Gemarkung Altenmünster (jeweils Teilflächen) eine 468 m² große Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 1 auf Grundstück Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf zugeordnet. Dem Eingriff auf Grundstück Fl. Nr. 2810 der Gemarkung Altenmünster (Teilfläche) ist eine 935 m² große Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 1 auf Grundstück Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf und die 7920 m² große Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 2 auf Grundstück Fl. Nr. 1748 der Gemarkung Altenmünster zugeordnet.

8.1.4 Geeignete Amphibienschutzmaßnahmen für den Bereich des Parkplatzes (z. B. Leiteinrichtung, Amphibienersatzlaichgewässer etc.) werden festgelegt und baldmöglichst (spätestens zu Baubeginn des Parkplatzes) durchgeführt.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2.1 Pflanzung eines Waldmantels
An der Südseite des Sondergebietes Fremdenverkehr Hotel / Gaststätte ist auf der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche außerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke ein Gehölzsaum als Waldmantel zu pflanzen.
Dazu sind im Westteil primär Sträucher (Sichtachse See), im Ostteil Sträucher und Bäume gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (Mindestgröße: Sträucher: 2 x v., Bäume: Heister, 2 x v., 150 – 200) in einer ca. vierreihigen Pflanzung zu verwenden.
Ein Formschnitt der als freiwachsender landschaftsgerechter Gehölzbestand geplanten Pflanzung ist nicht zulässig.

Pflanzenvorschlagsliste A: Pflanzung eines Waldmantels

Baumarten			
Hainbuche	Carpinus betulus	Wild-Birne	Pyrus communis
Winter-Linde	Tilia cordata	Elsbeere	Sorbus torminalis
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Feld-Ahorn	Acer campestre

Strauchorten			
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Hasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		

8.3 Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.3.1 Erhalt eines Teils der bestehenden Baumstrukturen auf dem Parkplatz
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz mit wasserdurchlässigen Belägen und Einbindung eines Teils der bestehenden Baumstrukturen ist der Teil der bestehenden Baumstrukturen zu erhalten, der nicht zwingend für Parkflächen und erforderliche Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden muss.

8.4 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Einzelmaßnahme (z. B. Neubau, Gebäudeerweiterung, umfassende Renovierung etc.) auf dem Sonstigen Sondergebiet: Fremdenverkehr Hotel/Gaststätte zu vollziehen. Die Anlage der Ausgleichsflächen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweils zugeordneten Eingriffs zu erfolgen.

8.5 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

8.6 Bodenschutz
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen.

8.7 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 versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.
Unverschmutztes 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.

8.8 Rodungs- und Holzungsarbeiten
Die Holzungs- und Rodungsarbeiten sind nur im Winterhalbjahr auszuführen.

8.9 Schutzmaßnahmen während der Bauzeit
Vorhandene Gehölze im Baubereich sind gemäss RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 zu schützen.

9.0 Hinweise

9.1 Abwasserbeseitigung
Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück durch ausreichend dimensionierte Regenrückhaltebecken gedrosselt dem Oberflächenwasserkanal zugeführt werden.
Nachdrückliche Empfehlung:
Auf den Grundstücken sollten je 100 qm befestigte Fläche 3,0 cbm Regenrückhaltevolumen geschaffen werden. Die Drossel der Regenrückhaltung ist einzustellen auf 0,15 l/s je 100 qm befestigte Fläche.
Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
Die DIN 1986-100 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

9.2 Bodenfunde
Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

9.3 Grenzabstände von Pflanzen (AGBGB Art. 47 ff)
– mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,00 m Höhe
– mind. 2,00 m für Bäume über 2,50 m Höhe

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschoßflächenzahl GFZ
E Bauweise
F Dachneigung

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

SO Fremdenverkehr Hotel / Gaststätte — Sonstiges Sondergebiet: Fremdenverkehr – Hotel / Gaststätte nach § 11 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

SO Sport/Freizeit Waldseilgarten — Sonstiges Sondergebiet: Sport / Freizeit – Waldseilgarten nach § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO. "Kletteranlage mit Einbindung in den Baumbestand"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
2,0 — Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
II + D — Zahl der Vollgeschosse II+D – zweigeschossig plus Dachgeschoss (Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)

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

O — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz mit wasserdurchlässigen Belägen und Einbindung eines Teils der best. Baumstrukturen
P Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
bestehender Fußweg
Kreisstraßenverkehrsfläche
Bankett-, Mulden- und Böschungsbereiche der Kreisstraße (Straßenbegleitgrün)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch-20kV – Kabel E.ON, zuzüglich beiderseits 1,0 m Schutzzonenbereich.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – Baugebietseingrünung

12. Flächen für den Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

13. Grünordnung

13.1 Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Ausgleichsflächen
Flächen für Laubwaldaufforstungen

13.2 Sonstige Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt bestehender Baumstrukturen ohne Standortbindung (symbolische Darstellung)

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

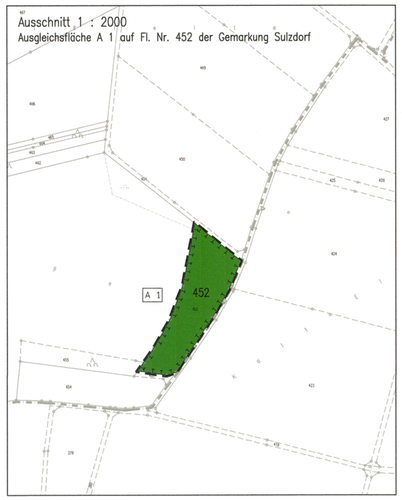
15.2 Hinweise

Planstraße "A" — Straßenbezeichnung
geplante Grundstücksgrenze
bestehende Haupt- und Nebengebäude
142/8 — best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
best. Böschungen
Höhenschichtlinien
best. Graben
Sichtfelder
Anbaufreie Zone
Gemarkungsgrenze

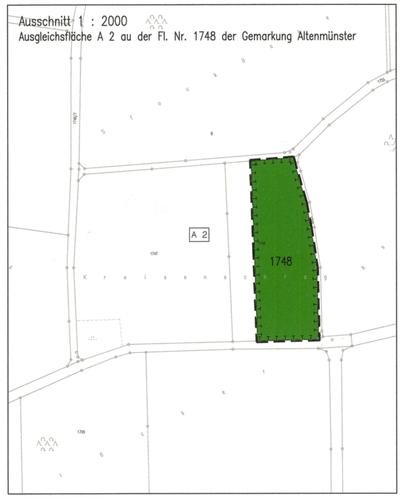
15.3 Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten Landschaftsschutzgebiet "Ellertshäuser See" LSG-00327.01

Ausschnitt 1 : 2000
Ausgleichsfläche A 1 auf Fl. Nr. 452 der Gemarkung Sulzdorf



Ausschnitt 1 : 2000
Ausgleichsfläche A 2 au der Fl. Nr. 1748 der Gemarkung Altenmünster



NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEZ.	NAME	GEPR.	NAME

PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLASS
0088-07-03	Fassung vom 02.07.2009	1	Begründung

MASSTAB:			NAME	DATUM
1:1000	**Bebauungsplan** mit integriertem Grünordnungsplan	ENTW.	Stubenrauch	Nov. 08
		GEZ.	Pfaff	Nov. 08
		GEPR.	Stubenrauch	Nov. 08

VORHABEN:
Markt Stadtlauringen
Gemeindeteil Altenmünster
"Sondergebiet nordöstlich vom Ellertshäuser See"

LANDKREIS: Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:
Markt Stadtlauringen
Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen

04.12.08 / 05.03.09 / 23.04.09 / 02.07.09
DATUM UNTERSCHRIFT

INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH
SCHLOSSBERG 3
"ALTES AMTSGERICHT"
97486 KÖNIGSBERG i. BAY.
TEL. 09525/98293-0 · FAX 98293-9
ISE-KOENIGSBERG@T-ONLINE.DE

02.07.2009
23.04.2009
05.03.2009
04.12.2008
DATUM
Dipl.-Ing. (FH) Elke Stubenrauch

Markt Stadtlauringen
Gemeindeteil Altenmünster

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Sondergebiet nordöstlich vom Ellertshäuser See"

Der Markt Stadtlauringen hat in seiner Sitzung vom Oktober 2001/04.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet nordöstlich vom Ellertshäuser See" gemäß BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 12.12.2008 bekanntgemacht.

Stadtlauringen, den 01.03.2009
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2008 bis 16.01.2009

Stadtlauringen, den 02.03.2009
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 23.04.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2009 bis 16.06.2009 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 am Verfahren beteiligt.

Stadtlauringen, den 01.03.2009
1. Bürgermeister

Der Markt Stadtlauringen hat am 02.07.2009 den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.07.2009 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Stadtlauringen vom 02.07.2009 ist am 11.12.2009 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)

Stadtlauringen, den 01.03.2009
1. Bürgermeister

1,00