



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - z.B. MD1<sub>b</sub> gegliedertes Dorfgebiet - mit Beschränkungen (sh. A1b)
  - z.B. WA<sub>b</sub> Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
  - z.B. 0,6 Grundflächenzahl unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
  - z.B. (1,2) Geschosflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
  - +D Dach- und Kellergeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
  - +U offene Bauweise
  - o nur Einzelhäuser zulässig
  - △ Stellung der Hauptgebäude
  - Stellung der Garagen
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche A (Fahren, Gehen)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche B (Gehen, Parken)
  - ▲ Grundstückszufahrt - zwingend (sh. Textziffer A5)
  - öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
  - Obstbaum in Hochstammqualität; ungefährer Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
  - Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
  - Versorgungsleitung mit Schutzzone (20 kV-Freileitung)
- B Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - wegfallende Grundstücksgrenze
  - Gebäude geplant
  - Flurnummer

- Art der Nutzung**
- | Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl | Bauweise                         |
|------------------|--------------------|----------------------------------|
|                  |                    | Füllschema der Nutzungsschablone |
- TEXTTEIL**
- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtl. Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Das Dorfgebiet wird gem. §1(4) BauNVO in die Gebiete MD1b und MD2b gegliedert. Im Gebiet MD1b sind nur die Nutzungen nach §5(2) Ziffer 1, 2, 4, 6, 7 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) zulässig. Im Gebiet MD2b sind nur die Nutzungen nach §5(2) Ziffer 3, 5, 6, und 7 BauNVO (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.
  - Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(2) Ziffer 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. §1(5) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) sind gem. §1(6) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**
- Im WA-Gebiet darf die Länge der an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, an die öff. Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksseite höchstens 30m betragen. Bei Eckgrundstücken zählt jede Seite für sich.
  - Im Gebiet MD1b dürfen die Grundstücke eine Größe von 800m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- A3 Bauweise, Baukörper und Stellung der baulichen Anlagen**
- Sind Baulinien festgesetzt, so sind die Hauptgebäude darauf zu errichten. Die Festsetzung der Baulinien gilt nicht für Garagen; diese haben immer einen Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
  - Die Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen. Nebenanlagen gem §14 BauNVO dürfen davon im Einzelfall abweichen, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
- A4 Garagen, Nebenanlagen**
- Garagen sind im Gebiet MD2b und im Gebiet WA<sub>b</sub>, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze mit mind. 5m, höchstens 7m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

- b** Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, ausgenommen Energiegewinnungsanlagen, sind im Gebiet MD2b und im Gebiet WA<sub>b</sub> nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Grundfläche der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Nebengebäude zusammen 18m<sup>2</sup> nicht überschreitet und keine gestalterischen Belange entgegenstehen. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 3m einzuhalten; Holzkonstruktionen mind. 5m.
- c** Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungs-schaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- A5 Grundstückszufahrten**
- Grundstückszufahrten sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen (▲) zu errichten. Die Zufahrtsbreite darf 6,0 m nicht überschreiten.
- A6 Dächer und Dachaufbauten**
- Dachform und Dachneigung  
Hauptgebäude: Satteldach: 38° - 47°  
Garagen: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude
  - Flachdächer sind unzulässig.
  - Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
  - Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten Bauform anzugleichen sind.
  - Dachvorsprünge an Ortsgang und Traufe sollen knapp gehalten werden.
  - Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Die Summe der Einzelgauben darf eine Länge von einem Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
  - Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - Dacheindeckungen sind mit naturtonen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.
- A7 Fenster und Außenwände**
- Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
  - Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO.
- A8 Traufhöhe**
- Die Traufhöhe der Hauptgebäude darf eine max. Traufhöhe von 3,5m auf der Bergseite und max. 6,5m auf der Talseite der Gebäude - gemessen ab natürlicher Geländeoberkante - nicht überschreiten.
  - Wenn die natürliche Geländeoberkante zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, wird sie von der Behörde festgelegt.
- A9 Einfriedungen**
- Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20m - gemessen ab OK-Gehfläche - nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
  - Maschendrahtzäune sowie Jägerzäune sind straßenseitig unzulässig.
  - Einfriedungen entlang der westlichen Begrenzung des Geltungsbereichs sind um 0,5m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- A10 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
  - Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG
- b** Satellitenempfangsanlagen sind 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 halten.
- A11 Grünordnung**
- 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, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke etc. auszurichten.
  - Die vorhandenen Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen zu erhalten (Erhaltungsgebot §9(1) Nr.25b BauGB).
  - An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zu pflanzen (Pflanzgebot §9(1) 25a BauGB).
  - Auf den privaten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der ag die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs angrenzenden Grundstücke, ist je 200m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein Laubbaum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten (sh. Pflanzliste A11e). Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
  - Für die Baum- und Strauchpflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wie z.B.  
Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche  
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Hochstammqualität, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere  
Sträucher: Haselnuß, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Holliger Schneeball, Roter Hirtigel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Ackerrose, Kreuzdorn usw.
  - Gebäude und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Blauregen, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.
  - Sowohl die Massierung fremdländischer Nadel- und Laubgehölze als auch das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja ist nicht zulässig.
- B Hinweise**
- Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
  - Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert bzw. gesammelt und zur Grundstücksbewässerung verwendet werden. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
  - Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.
  - Bei Starkniederschlägen kann es zu Stauerscheinungen im Kanalnetz kommen. Die unter der Rückstauenebene liegenden Räume sind grundsätzlich gegen Rückstau zu sichern.
  - Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
  - Im Bereich der Schutzzone der 20 kV-Freileitung dürfen nur Bäume und Büsche mit einer endgültigen maximalen Höhe von 3,5m über dem derzeitigen Geländeniveau angepflanzt werden. Außerhalb dieser Schutzzone sind die Gehölze so zu begrenzen, daß sie nicht in die Freileitung fallen können.
  - Auf die Einhaltung der im ABGB verankerten Regelung von Abstänen von Bäumen und Sträuchern zu landwirtschaftlichen Grundstücken wird verwiesen.
  - Es wird besonders darauf hingewiesen, daß Wohnhäuser im Gebiet MD1b nur in Verbindung mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen errichtet werden dürfen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 06.5.1993 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 23.7.1993 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 02.11.1993 bis 03.12.1993 öffentlich ausgelegt.  
Stadtlauringen, den 08.3.1994  
7. Bürgermeister

**C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13.1.1994 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Stadtlauringen, den 08.3.1994  
1. Bürgermeister

**D** Vermerk des Landratsamtes  
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von §11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Landratsamt Schweinfurt, 28.04.1994  
I. Strobel  
Strobel, Regierungsrat

**E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20.5.1994 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. Maßgebender Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 1 BauGB).  
Stadtlauringen, den 24.5.1994  
Bürgermeister

**MARKT STADTLAURINGEN**

**ORTSTEIL BALLINGSHAUSEN**  
BEBAUUNGSPLAN "AM LOHLEIN" MIT 4. ÄNDERUNG DES GESAMTBEBAUUNGSPLANS  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld  
06. Mai 1993/23. Sept. 1993/13. Jan. 1994

ARCHITECTENKAMMER DER BAY. VEREINIGUNG  
144 681