TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Eichelberg" mit 1. Änderung "An der Steige" wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) 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) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8

3.0 Bauweise

3.1 Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind zugelassen: Einzel- bzw. Doppelhäuser.

3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 3 Wohnungen pro Wohngebäude

3.3 Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

3.4 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 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 gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.

4.4 Die Dächer sind als Satteldach oder Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Pultdächern bzw. Flachdächern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Pult- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

4.5 Dachdeckungsmaterial: Einheitlich naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Gaubeneindeckungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können beklest oder begrünt werden.

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

4.7 Glasbausteinflächen sind unzulässig.

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

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

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:
Satel- oder Walmdächer: 38° – 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 sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen. Dachneigung wie unter Pkt. 5.2.

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.

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

6.4 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke Art. 9 Abs. 2 Bay BO

7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind an der Straßenseite 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.
Für die Grundstücke 01–03 (an der südl. Grenze), 24, 26–36 und 45 (an der östl. Grenze), 46–51, 55, 56, 65, 66, 75, 76 und 85–91 sind ausschließlich Durchgänge mit einer maximalen Breite von 1,00m zulässig sind.

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 das Pflanzschema A und B sowie die Gehölzartenliste des Bebauungsplanes anzuwenden.

8.3 Pflanzqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

BAUM I. ORDNUNG:	Hochstamm 3 x v, mDB, StU 18–20cm mit durchgehendem Leitrieb	
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 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.

8.5 Zusätzliche Festsetzungen für private Grünflächen

Auf jedem privaten Grundstück sind je 300 qm unbebauter Fläche je ein heimischer Laubbaum I.Ordnung bzw. 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.

8.6 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzuziehen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

8.7 Das Pflanzschema A und B ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9.0 Weitere Festsetzungen

9.1 Für die Grundstücke Fl. Nr. 1616/10 und 1616/11 gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eichelberg" mit 1. Änderung "An der Steige".

10.0 Hinweise

10.1 Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern 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.

10.2 Abwasserbeseitigung

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

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

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

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

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

WA – Allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

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

0,4 – Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
(0,8) – Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
I+D – Zahl der Vollgeschosse
I+D = eingeschossig 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
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

Vorhandene 20 KV Freileitung oberirdisch mit Leitungsausübungsbereich wird abgebaut.

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

Öffentliche Grünfläche – Randeingrünung

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Öffentliche Flächen für den Wasserabfluss
Entwässerungsgraben mit Fließrichtungspfeil

13. 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 Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Pflanzgebot öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Landschaftsrasen, kräuterreich
Baum I. bzw. II. Ordnung mit Standortbindung
Baum II. Ordnung oder Obstbaum
Feldgehölz gem. Pflanzschema A
Feldgehölz gem. Pflanzschema B

Pflanzgebot privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum I. Ordnung mit Standortbindung
Für Standortbindungen in privaten Grünflächen sind Standortabweichungen bis zu 10,0 m zulässig.
Baum II. Ordnung ohne Standortbindung

Pflanzenbestand–Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Landschaftshecke/Feldgehölz

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
SD/WD – Satteldach, Walmdach
FD/PD – Flachdach, Pultdach – eingeschränkt, siehe Ziffer 4.4
Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Festlegung einer zwingenden Hauptfirstrichtung.

15.2 Hinweise

Planstraße "A" – Straßenbezeichnung
01 – Bauparzellennummer
Geplante Grundstücksgrenze
142/8 – bestehende Haupt– und Nebengebäude
best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
best. Böschungen
330 – Höhenschichtlinien
Gemarkungsgrenze

Schützenswerte Bereiche von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten
N 2.1.1k – Naturschutzgebiet "Talhänge der Lauer" bei Stadtlauringen mit Biotopnummer

PFLANZSCHEMA A (Feldgehölz mit Sträuchern und Heistern) (öffentlicher Bereich)

Nordseite

Vi	Vi	Eu	Eu	Cm	Lv	Lv	Lv	Rm	Rm	Lv	Lv	Lv	Lv	Vi		
Ca	Ca	Eu	BP	Cm	Cm	Lv	Rm	Rm	AC	AC	Cm	Lv	Vi	Lo		
Lo	Ca	Eu	BP	BP	Ps	Lv	Lv	SD	Rc	AC	Ca	Cm	CB	Lo		
Rg	Rg	Cm	Cm	Ps	Cs	Lv	SD	SD	Rc	Ca	Ps	CB	CB	Lo		
Lo	Rg	Cm	Ps	Ps	Cs	Cs	Cs	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Lo		

Südseite

Länge: 19,5 m, Breite: 5,0 m, Pflanzabstand: 1,3 x 1,0 m

– Für breitere Feldgehölzstrukturen werden die äußeren Pflanzreihen wiederholt gepflanzt.

PFLANZLISTE A: Hei. 2 x v, oB, Höhe: 125–150 cm
Str, 3 Tr., oB, Höhe: 40–60 cm

Heister:

AC	Acer campestre	Feld–Ahorn
BP	Betula pendula	Sand–Birke
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SD	Sorbus domestica	Speierling

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	Hasel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
Eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lo	Lonicero xylosteum	Heckenkirsche
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hunds–Rose
Rm	Rosa multiflora	vielblütige Strauchrose
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

PFLANZSCHEMA B (Feldgehölz mit Sträuchern und Hochstämmen) (öffentlicher Bereich)

Nordseite

Vi	Eu	Eu	Lv	Lv	Eu	Eu	Vi	Vi	Cs	Cs	Cs	Sc	Sc	Sc		
Vi	Eu	Ca	Lv	Lv	Eu	Cr	Cr	Vi	Cs	Cs	Rc	Sc	Sc	Vi		
Rg	Eu	Ca	Ca	Cm	Lv	Sc	Cr	Vi	Ps	Cr	Cr	Rc	Ca	Ca		
Rg	Eu	Eu	Cm	Cm	Rm	Sc	Sc	Ps	Ps	Cr	Rc	Rc	Ca	Cs		
Rg	Rg	Rg	Eu	Rm	Rm	Rm	Sc	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Cs	Cs		

Südseite

Länge: 19,5 m, Breite: 5,0 m, Pflanzabstand: 1,3 x 1,0 m

– In unregelmäßigen Abständen werden gem. Planeintrag heimische Laubbäume lt. Gehölzartenliste eingefügt. Hier entfallen die vorgesehenen Sträucher.
– Für breitere Feldgehölzstrukturen werden die äußeren Pflanzreihen wiederholt gepflanzt.

PFLANZLISTE B: Str, 3 Tr., oB, Höhe: 40–60 cm

Ca	Corylus avellana		Hasel
Cm	Cornus mas		Kornelkirsche
Cr	Crataegus monogyna		Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea		Hartriegel
Eu	Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare		Liguster
Ps	Prunus spinosa		Schlehe
Rc	Rosa canina		Hunds–Rose
Rg	Rosa glauca		Strauchrose
Rm	Rosa multiflora		vielblütige Strauchrose
Sc	Salix cinerea		Grau–Weide
Vi	Viburnum opulus		Schneeball

GEHÖLZARTENLISTE BÄUME I., II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME

BÄUME I. ORDNUNG Hochstamm, 3 x v, mB, StU 18–20 cm, mit durchgehendem Leitrieb

Acer platanoides	Spitz–Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg–Ahorn
Betula pendula	Sand–Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel–Eiche
Tilia cordata	Winter–Linde

BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME Hochstamm, 3 x v, mB, StU 14–16 cm / 16–18 cm

Acer campestre	Feld–Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel–Kirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
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
Gelbmostler	Birnbaum
Hauszwetsche	Pflaumenbaum
Bühler Frühzwetsche	Pflaumenbaum
Ortenauer	Pflaumenbaum
Schattenmorelle	Kirschbaum
Weichsel	Kirschbaum
Knorpelkirsche	Kirschbaum

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Eichelberg" mit 1. Änderung "An der Steige".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 13.01.2000 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 18.02.2000 bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung und die Anhörung Träger öffentlicher Belange wurde gem§8 § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.02.2000 bis 24.03.2000 durchgeführt.

Stadtlauringen, den 04.12.2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem§8 § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2000 bis 01.09.2000 öffentlich ausgelegt.

Stadtlauringen, den 04.12.2000

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 15.11.2000 gem§8 § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Stadtlauringen vom 15.11.2000 ist am 01.12.2000 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 wurde 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 04.12.2000

1. Bürgermeister

b	gem§8 Beschlüsse des Marktgemeinderates Stadtlauringen vom 21.09.2000 und 15.11.2000	Nov. 00	Pfe	Nov. 00	Ste
a	gem§8 Beschlüsse des Marktgemeinderates Stadtlauringen vom 19.04.2000 und 31.05.2000	Juni 00	Pfe	Juni 00	Ste
Nr.	Änderungen	ged. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben: Markt Stadtlauringen
GT Stadtlauringen
Baugebiet "Eichelberg"
mit 1.Änderung "An der Steige"
Landkreis: Schweinfurt

Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

Anlage: Begründung
Plan Nr.: 1b
Projekt Nr.: 02/00/59

		Tag	Name
entw.	Jan. 00		Stubenrauch
ged.	Jan. 00		Pfaff
gez.	Jan. 00		Stubenrauch

Vorhabensträger:
Markt Stadtlauringen
Marktplatz 1
97488 Stadtlauringen
15.11.2000
31.05.2000
27.01.2000
Datum
Unterschrift

Entwurfsverfasser:
Technisches Büro Werner
Oskar–Sernard–Straße 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088–0, Fax 7088–50
Betrieb Stadtlauringen 15.11.2000
31.05.2000
27.01.2000
Datum
Unterschrift

1/4