



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - MD1b/MD2b gegliedertes Dorfgebiet - mit Beschränkungen
 - GEb Gewerbegebiet - mit Beschränkungen
 - z.B. 0,6 Grundflächenzahl
 - 12 Geschößflächenzahl
 - 50 Baumassenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 5,0m Maximal zulässige Traufhöhe
 - +D 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)
 - Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
 - öffentliche Grünfläche §9(1) Nr. 15 BauGB
 - Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern; (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Entwässerungsgraben
 - Sichtwinkel
 - Versorgungsleitung oberirdisch - mit Schutzzone
 - Versorgungsleitung unterirdisch (Fernwasser)
- B Hinweise**
- wegfallende Grundstücksgrenze
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - 75 Flurnummer
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung / Traufhöhe |
|------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschöß-/Baumassenzahl |
| Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |

TEXTTEIL

A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtl. Festsetzungen

- A1 Art der Nutzung**
- Die im Gewerbegebiet gemäß §8(1) Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Die im Gewerbegebiet gemäß §8(3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.
 - 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 und 8 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe) zulässig. Im Gebiet MD2b 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.
 - Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(2) Ziffer 9 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) ist 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 Gebiet MD1b dürfen die Grundstücke eine Größe von 800m² nicht unterschreiten.
 - Liegt der Fußboden von Räumen mehr als 8,40m über Geländeoberfläche, so sind hier aus Gründen des Brandschutzes nur Leerräume zulässig.
 - Die Abstandflächen nach Art. 6 (4 und 5) BayBO sind einzuhalten.

- A3 Garagen, Nebenanlagen**
- Auf den Grundstücken sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
 - Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

- A4 Dächer und Dachaufbauten**
- Dachform und Dachneigung
 - Hauptgebäude (im MD1b-Gebiet): Satteldach: 38° - 47°
 - Hauptgebäude (im GEb-Gebiet): Satteldach: 15° - 32°
 - Garagen, Nebengebäude: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude
 - Flachdächer sind unzulässig.
 - Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
 - Werden Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie bei baulicher Verbindung mit dem Nachbargebäude so auszuführen, daß Traufhöhe, Giebsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten oder errichteten Bauform anzugleichen sind.
 - Dachvorsprünge an Ortsgang und Traufe sollen knapp gehalten werden.
 - Dacheindeckungen sind mit naturrotten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.
 - 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.

- A5 Einfriedungen**
- Die Einfriedungen im MD1b-Gebiet dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20m - gemessen ab OK-Gehweg - nicht überschreiten. Sockel dürfen im MD1b-Gebiet eine Höhe von 30 cm nicht überschreiten.
 - Die Einfriedungen im GEb-Gebiet dürfen straßenseitig eine Höhe von 2,0m - gemessen ab OK-Gehweg - nicht überschreiten.
 - Maschendrahtzäune sowie Jägerzäune sind im MD1b-Gebiet straßenseitig unzulässig.
 - Entlang der Kreisstraße (SW 32) und der Staatsstraße (St 2281) sind die Grundstücke tur- und torlos einzufrieden.

- A6 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe den Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - im MD1b-Gebiet Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, im GEb-Gebiet oberhalb der Traufe
 - Satellitenempfangsanlagen sind im MD1b-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 Traufhöhe, Sockel, Kniestöcke**
- Die max. zulässige Traufhöhe darf im GEb-Gebiet 5,0m - gemessen ab Oberkante des straßenseitigen Gehsteigs - nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn betriebliche Abläufe größere Höhen erfordern. Siloanlagen sind von der Begrenzung der Traufhöhe ausgenommen.
 - Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf im MD1b-Gebiet auf der Straßenseite der Hauptgebäude max. 0,5m - gemessen zwischen OK Gehsteig und OK Rohdecke - nicht überschreiten.
 - Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie im MD1b-Gebiet soweit aufzufüllen, daß die OK Rohdecke höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.
 - Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,50m zwischen Unterkante Sparren und Oberkante Rohdecke - gemessen an der Außenseite der Außenwand - nicht überschreiten.

- A8 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 versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterterrassen, Pflaster mit Rautenfugen, wassergebundener Decke etc. auszurichten.
 - Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200m² unbepflanzter Fläche ein Laubbaum und mind. 5 Sträucher der unter A8c genannten Baum- und Straucharten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorfälle sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugraben.
 - Für die Baum- und Strauchpflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wie z.B.
 - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Esche, Schwarzerle
 - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche, Salweide
 - Sträucher: Hasel, Wasserschneeball, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Haintriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose usw.
 - Gebäude und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knotenrich, Blauregen, Hopfen und Kletterrosen bepflanzt werden.
 - Sowohl die Massierung fremdländischer Nadel- und Laubgehölze als auch das Anlegen starrer Hecken, z.B. mit Thuja ist nicht zulässig.

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1m² ein Strauch und je 10 lfm Grenze zur freien Landschaft bzw. zur St 2281/SW 32 ein Baum 1. oder 2. Ordnung bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zur Gewährleistung einer abwechslungsreichen, landschaftsgerechten Ortsrandgestaltung mit vielfältig aufgebauten Heckenkomplexen und Baumgruppen bzw. Einzelbäumen ist zu gegebener Zeit ein qualifizierter Bepflanzungsplan zu erstellen, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
 - Im Bereich der 20kV-Freileitung dürfen Büsche und Bäume nur bis 2,50m an die Leiterseile beim größten anzunehmenden Durchhang heranreichen. Es sind hier nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.
- A9 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind**
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Bauverbotszonen zur Staatsstraße (St 2281) und zur Kreisstraße (SW 32) sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten.
 - Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung - ausgenommen einzeln stehende Hochstämme - Ablagerung, Aufschüttung sowie von anstehendem Boden mit einer Höhe von mehr als 0,80m über der Straßenfahrbahn freizumachen und dauernd freizuhalten.
- A10 Fassaden**
- Die Außenwände der Gebäude sind mit einem gedecktfarbigem Anstrich zu versehen oder mit einem Material entsprechender Farbgebung zu verkleiden. Holzverkleidungen sind zulässig.

- B Hinweise**
- Bei den im Plan dargestellten 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, soweit dies nicht im Widerspruch zur Entwässerungssatzung steht. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
 - Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.
 - Auftretende Funde von Bodentaleräumen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat am 2.11.1993 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 25.11.1993 bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 5.11.1994 bis 13.1.1995 öffentlich ausgelegt.
Stadtlauringen, den 21.3.1995 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26.1.1995 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Stadtlauringen, den 21.3.1995 Bürgermeister
- Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 41 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 23.06.1995
Landratsamt
I. A. Hahn
Herr
Regierungsrat
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.07.1995 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 29.08.1995
2. Bürgermeister

MARKT STADTLAURINGEN

ORTSTEIL SULZDORF
BEBAUUNGSPLAN 'MALMEN' MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 'AN DER STAATSTRASSE 2281'
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
02. Dez. 1993/10. Mai 1994/17. Nov. 1994/26. Jan. 1995