



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- MD1<sub>b</sub>**
- 0,6
- 12
- I
- +D
- +U
- O
- E
- Stellung der baulichen Anlagen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehen, Fahren)
- öffentliche Grünfläche
- Verkehrsgrünfläche
- Baum 1. Ordng./Obstbaum; (sh. Textz. A10c) ungef. Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- freiwachsende Hecke (sh. Textz. A10b) ungef. Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Sichtwinkel (sh. Textz. A11b)

**B Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Gebäude geplant
- Flurnummer
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

**TEXTTEIL**

**A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtl. Festsetzungen**

**A1 Art der Nutzung**

- a 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 Nutzgärten 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.
- b 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.
- c 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.
- d Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind je Grundstück max. 3 Wohneinheiten zulässig.

**A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**

- a Im Gebiet MD1b dürfen die Grundstücke eine Größe von 800m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**A3 Stellung der baulichen Anlagen**

- a Die Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung anzuordnen.

**A4 Garagen, Nebenanlagen**

- a Garagen sind im Gebiet MD2b, 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: sie können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Grundfläche der außerhalb der Baugrenzen gelegenen Nebengebäude zusammen 18 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und keine gestalterischen Belange entgegenstehen. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 3 m einzuhalten; Holzkonstruktionen mind. 5 m.
- d Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

**A5 Dächer und Dachaufbauten**

- a Dachform und Dachneigung Hauptgebäude: Satteldach: 38° - 47° Garagen: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude
- b Flachdächer sind unzulässig.
- c Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.
- d Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten Bauform anzugleichen sind.
- e Dachvorsprünge an Ortsgang und Traufe sollen knapp gehalten werden.
- f Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Die Summe der Einzelgauben darf eine Länge von einem Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

- g Dacheinschnitte sind unzulässig.
- h Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

**A6 Fenster und Außenwände**

- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
- b 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.

**A7 Traufhöhe**

- a 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.
- b Wenn die natürliche Geländeoberkante zum Zeitpunkt der Gebäudeeinstellung nicht feststellbar ist, wird sie von der Behörde festgelegt.

**A8 Einfriedungen**

- a Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehsteig nicht überschreiten. Werden Sockel angeordnet, so darf ihre Höhe nicht mehr als 0,30m betragen.
- b Jägerzäune sowie Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

**A9 Werbeanlagen, Fernsehantennen**

- a 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 gestalten.

**A10 Grünordnung**

- a 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 Rautenfugen, wassergebundene Decke etc. auszurichten.
- b An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist eine freiwachsende Hecke, 2-4-reihig, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.
- c An den im Plan besonders gekennzeichneten Stelle ist ein Baum 1. Ordnung bzw. ein hochstämmiger Obstbaum einer lokaltypischen Sorte zu pflanzen (sh. A10e). Entlang des Anwandweges Fl. Nr. 176 ist es alternativ zulässig, einen Baum 2. Ordnung anstelle eines hochstämmigen Obstbaumes anzupflanzen.
- d Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein Laubbaum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzünnen.
- e 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, Wolliger Schneeball, Roter Hainbühl, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Ackerrose, Kreuzdorn usw.

- f 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.
- g Sowohl die Massierung fremdländischer Nadel- und Laubgehölze als auch das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja ist nicht zulässig.

**A11 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind**

- a Die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone zur Kreisstraße SW 32 sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen für- und torlosen Einfriedungen, freizuhalten.
- b Das Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung - ausgenommen einzeln stehende Hochstämme - und Ablagerung sowie von anstehendem Boden mit einer Höhe von mehr als 0,80m über der Straßeneinfahrt freizumachen und dauernd freizuhalten.

**B Hinweise**

- B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- B2 Wegen der starken Hangneigung ist verstärkt mit Oberflächenwasserabfluß und Schichtwasser zu rechnen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig (- wasserdichte Wannen). Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränge- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- B3 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.
- B4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.
- B5 Auftretende Funde von Bodentalerfunden sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
- B6 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 22. 11. 1993 bis 23. 12. 1993 öffentlich ausgelegt.

Stadtlauringen, den 08. 3. 1994

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13. 1. 1994 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadtlauringen, den 08. 3. 1994

D Vermerk des Landratsamtes

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 6 Satz 4 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 15.04.1994  
Landratsamt  
I. A.  
Strobal, Regierungsrat

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 06. 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. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 4 BauGB).

Stadtlauringen, den 09. 05. 1994

**MARKT STADTLAURINGEN**

ORTSTEIL WETZHAUSEN  
BEBAUUNGSPLAN "STEINRANGEN"  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheinfeld  
06. Mai 1993/04. Nov. 1993/13.01.1994

