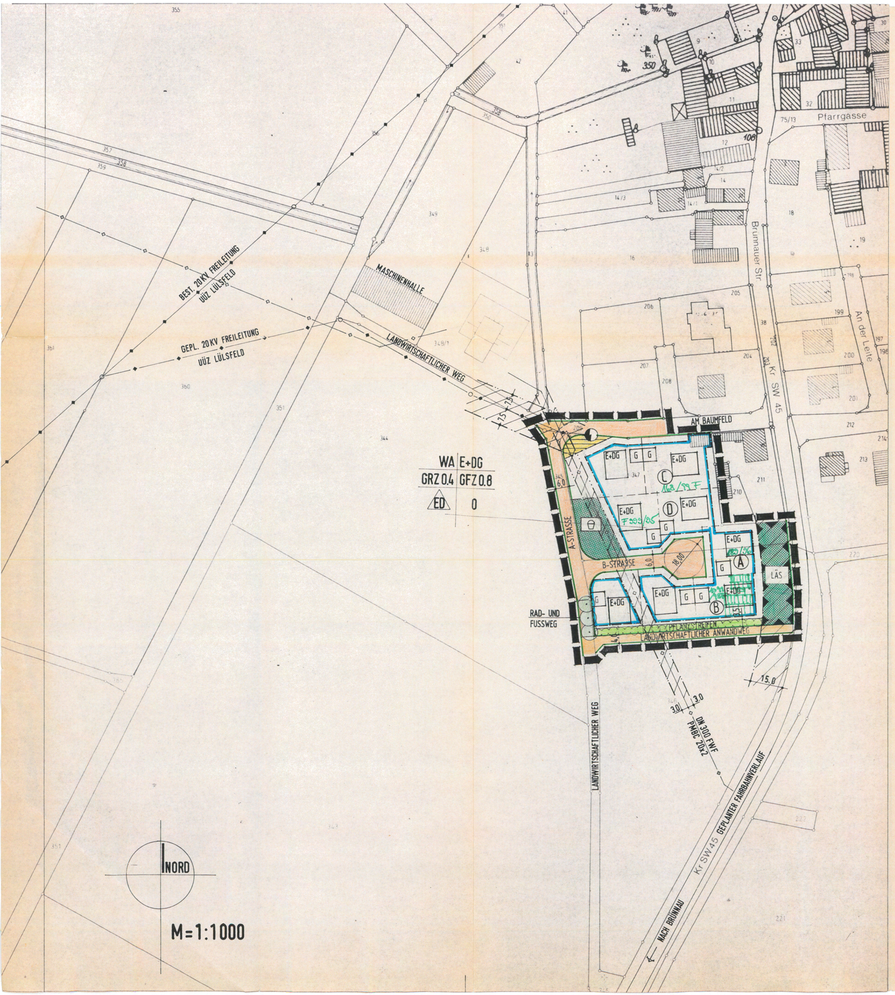


A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

3.1 Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 O offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

3.2.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.3 E+DG Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30-45°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.2.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.2.5 Ab einer Dachneigung von 40° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

3.2.6 Für die mit A,B,C,D gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, daß Schlaf- und ruhebedürftige Räume nicht auf der der Kreisstraße SW 45 zugewandten Seite errichtet werden dürfen. Die Schlaf- und ruhebedürftigen Räume der mit A und B gekennzeichneten Grundstücke müssen mind. ein Fenster zum Öffnen auf der Westseite erhalten.
Die Schlaf- und ruhebedürftigen Räume der mit C u. D gekennzeichneten Grundstücke müssen mind. ein Fenster zum Öffnen auf der Nord-, West- oder Südseite erhalten.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 G Vorgeschlagene Fläche für Garagen

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-30° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° zugelassen, Satteldächer müssen eine Dachneigung, die an die der Hauptgebäude angepaßt ist, erhalten.

5. Mindestgröße der Grundstücke

5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 250 m² festgesetzt.

6. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BBauG)

6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BBauG nachstehender Zweckbestimmung.

6.1.1 Kinderspielplatz

6.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen

6.3 Privater Pflanzstreifen

6.4 Entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist auf privaten Flächen als Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft ein mind. 3,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen ist.

6.5 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbepflanzung ist durch mind. 5 Sträucher je 200 m² Gartenland zu ergänzen.

6.6 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Korn-und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Ziersträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:

Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche

Heister: Feldahorn, Ebereesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Kornelkirsche

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:

Hochstamm oder Stammbusch:
Stammumfang 12-14 cm

Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult

Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult

6.7 Bei der Begrünung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen und Sträucher verwendet werden.

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Landwirtschaftliche Wege

7.3 Rad- und Fußweg

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 Anbaufreie Schutzzone (entlang der Kr.SW 45) innerhalb der gem. Art.23 (1) BayStrWG keine Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - errichtet werden dürfen.

8. Einfriedungen
Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Natursteln und als Zäune aus Holzlatten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

8.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

8.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.

9. Zulässige Materialien für die Gebäude

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.

9.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

10. Gebäudeeinstellungen
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, vorausgesetzt dies ist entwässerungstechnisch möglich, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m nicht übersteigen darf. In hängigen Geländebereichen soll der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.

11. Flächen für Versorgungsanlagen

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BBauG nachstehender Zweckbestimmung

11.2 Elektrizität (Umformerstation)

11.3 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

11.4 Oberirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

11.5 Schutzzone für Ver- und Entsorgungsleitungen mit Vermaßung

12. Fernleitung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim

12.1 Die Fernleitung muß jederzeit und ohne Behinderung zugänglich sein. Dies bedeutet, daß im Bereich das 6 m breiten Schutzstreifens an den Grundstücksgrenzen keine massiven Gartenmauern usw. errichtet werden dürfen.

12.2 Im Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Bauwerke errichtet werden, noch Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können, durchgeführt werden (z.B. Erdauf- oder abtrag, Ablagerung von Aushub, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlegen von Gartenteichen usw.).

13. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BBauG) nachstehender Zweckbestimmung

13.1 LÄS Eventuell später erforderlicher Lärmschutzwall

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 344 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Nach Art.8 DSchG besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer.Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, 11.Mai 1987
Geändert und ergänzt: 22.07.1988
Geändert und ergänzt: 05.09.1988
Geändert und ergänzt: 07.12.1988
Geändert und ergänzt: 17.03.1989

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Für die Gemeinde:
Lülsfeld, den 04. Juli 1989
1.Bürgermeister

GEMEINDE LÜLSFELD
GEMEINDETEIL SCHALLFELD
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Am Baumfeld"

M=1:1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 18.04.1989 bis 16.05.1989 öffentlich ausgelegt.

Lülsfeld, den 24.Juli 1989
1.Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 31.07.89 als Satzung beschlossen.

Lülsfeld, den 07.Aug.1989
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs.3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 11.09.1989
LANDRATSAMT
I.A.
Mai n r a, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01. Okt. 1989 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen 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 am 01.10.1989 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Lülsfeld, den 10. OKT. 1989
1.Bürgermeister