



A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs
2. Abstandflächenregelungen
 - 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmten Abstandflächen einhalten.
 - 2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
 - 2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandflächen einzuhalten:
 - 2.3.1 Von eingeschobenen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
 - 2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
 - 2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
 - 2.3.2 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandflächen aneinandergeliegt werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
 - 2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauBO erfüllen.
 - 2.5 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandfläche von mind. 3 m einhalten.
3. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt teils
 - 3.1.1 als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - 3.1.2 als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 4.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 4.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. und ausgebauter Dachgesch., wobei Dachgeschosse, die nach der BauBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° - 52° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
 - 4.3.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - 4.3.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
 - 4.3.6 Im Dorfgebiet ist für gewerblich genutzte Gebäude eine Dachneigung von 12° - 52° und eine traufseitige Wandhöhe von max. 5,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
5. Garagen und Nebengebäude
 - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude
 - 5.2 Werden Garagen oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Garage bzw. das Nebengebäude gibt die Gestaltung vor, wobei dies unabhängig davon gilt, daß die Dachneigung der Garage oder des Nebengebäudes eventuell von der des Hauptgebäudes abweicht.
 - 5.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
6. Mindestgröße der Grundstücke
 - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke im Dorfgebiet (MD) wird 800 qm festgesetzt.
7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen
 - 7.1 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zu den südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenzen darf max. 5 m betragen.
 - 7.1.1 Bei der Auswahl und beim Abstand der Bäume, die auf den Privatgrundstücken gepflanzt werden, ist darauf zu achten, daß überhängende Äste das Befahren des Anwesendweges nicht beeinträchtigen.

- 7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Stäucher zu ergänzen.
- 7.3 Der auf den Baugrundstücken vorhandene Obstbaumbestand ist zu erhalten und gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu schützen, sofern er nicht im Baufeld steht oder beseitigt werden muß, damit die Bauvorhaben verwirklicht werden können.
8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen
 - 8.1 Pflanzenauswahl
 - Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walmobäume) und Besserstrauchern zugelassen:
 - Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
 - Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
 - Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
 - Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
 - Pflanzengröße:
 - Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
 - Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 - 200 cm
 - Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
 - Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
 - 8.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Schinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorrang ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
9. Verkehrsflächen
 - 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
 - 9.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bepflanzung
 - 9.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
 - Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rotkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult
 - 9.4 Öffentlicher Weg
 - 9.5 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 9.6 Privatweg
 - 9.7 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 9.8 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzuweisen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 6,50 m befestigt. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
 - 9.9 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermauerung
 - 9.10 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 44, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der geplanten Fahrbahn nicht errichtet werden.
 - 9.11 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungslinie der Straßenecken hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
10. Einfriedungen
 - 10.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzplanken mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
 - 10.2 Farbenstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbönen zu halten.
 - 10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
 - 10.4 Entlang der Kreisstraße SW 44 sind die Baugrundstücke mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.
11. Zulässige Ausführung der Gebäude
 - 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
 - 11.2 Im Dorfgebiet sind für gewerblich genutzte Gebäude auch andere Arten von Dacheindeckungen in roter Farbe, ausgenommen Kunststoffplatten und Blecheindeckungen, zugelassen.
 - 11.3 Für Farbenstriche sind gedeckte Farböne zu wählen.
 - 11.4 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Spornen max. 0,50 m beträgt.

12. Gebäudeeinstellungen
 - 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosdecke im Rohbau hangabseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.
13. Solaranlagen
 - 13.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- B) Hinweise
 - 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 3. 472 Grundstücks- und Flurnummern
 - 4. Vorhandene Wohngebäude
 - 5. Vorhandene Nebengebäude
 - 6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
 - 6.1 Schutz vor Grundwasser
 - Bei der Bewattung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenrüge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sommerbehältern mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 - Bei der Bewattung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenrüge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sommerbehältern mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefangen werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Washplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 6.4 Dränagen
 - Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
7. Denkmalschutz
 - 7.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
8. Straßenverkehrsflächen geplant
 - A- und B-Straße
 - C-, D- und E-Straße
9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:
 - 9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten: Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonunbesteine.
 - 9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
10. Fahrbahnrand
 - 10.1 Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermauerung
 - 10.2 Geplanter Fahrbahnrand der Kreisstraße SW 44

10. Zur Beseitigung vorgesehene bauliche Anlagen.

12. Immissionsschutz

12.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzofen, 15.11.1996
Geändert und ergänzt: 21.02.1997
Ergänzt: 02.06.1997

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Zentler-Str.15
97447 Gerolzofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Irminard Kramer

Für die Gemeinde:
Lülsfeld, den 07. Juli 1997
GEMEINDE LÜLSFELD
Schemmel, 1. Bürgermeister

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist (bei Anlagen von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen).

GEMEINDE LÜLSFELD
GEMEINDETEIL LÜLSFELD
L.K.R. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 50/13 für das Baugebiet "Am Schließweg"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
MD gem. § 5 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.1996 hat in der Zeit vom 02.01.1997 bis 24.01.1997 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.1997 bis 09.05.1997 öffentlich ausgestellt.
4. Die Gemeinde Lülsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.06.1997 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.07.97 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzofen 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 07.07.97 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Lülsfeld, den 04. Dez. 1997
GEMEINDE LÜLSFELD
Schemmel, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 06.10.1997
I. A. H. o. f. n.
Oberregierungsrat

11. März 1998