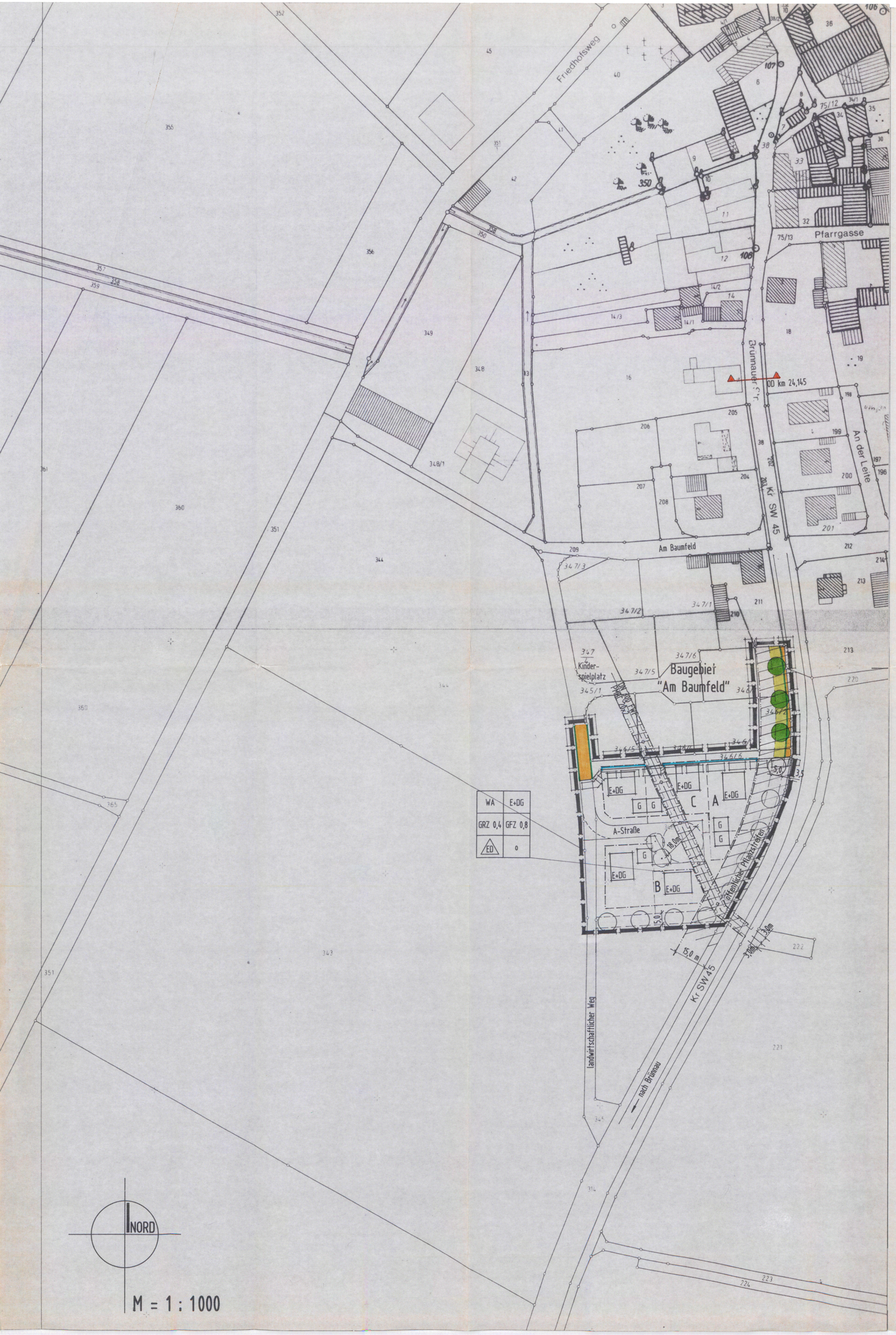


A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mühlweg"

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes "Am Baumfeld"

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+OG — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.

Sattel- oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 30-48°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.2.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte Gebäude gibt die Gestaltung vor. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.2.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

3.2.6 A, B — Für die mit A und B gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt, daß die Schlafräume nicht auf der der Kreisstraße SW 45 zugewandten Seite errichtet werden dürfen und die Schlafräume der mit A und B gekennzeichneten Grundstücke so angeordnet werden müssen, daß sie mind. ein Fenster zum Öffnen auf der Westseite erhalten.

Weiter wird für die mit A und B gekennzeichneten Grundstücke festgesetzt, daß die Aufenthaltsräume so angeordnet werden müssen, daß sie nicht nur über Fenster auf der Ostseite belüftet werden dürfen.

3.2.7 C — Für das mit C gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt, daß die Schlafräume so angeordnet werden müssen, daß sie nicht nur über Fenster auf der Ostseite belüftet werden dürfen.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 G — Vorgeschlagene Fläche für Garagen

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30-48° zugelassen. Die Dachform und die Dachneigung ist an die der Hauptgebäude anzupassen.

5. Mindestgröße der Grundstücke

5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 250 m² festgesetzt.

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

6.1 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen

6.2 Öffentlicher Pflanzstreifen mit Baumbepflanzung in Hochstammqualität, Stammhöhe mind. 180 cm, Stammumfang 12/14 cm.

6.3 Entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze ist auf öffentlichen Flächen als Abschirmung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen.

6.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche 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 Grundstücksfläche zu ergänzen.

6.5 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- 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, Eberesche, 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: 0,80 - 1,25 m Höhe, 2 x verschult

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Landwirtschaftliche Wege

7.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

7.4 Anbaufreie Schutzzonen (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

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

8.2 Greelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

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

8.4 Entlang der Kreisstraße SW 45 sind die Grundstücke mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.

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. Greelle Farbanstriche sind untersagt.

10. Gebäudeeinstellungen
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, daß die O.K. der Kellerdecke der Gebäude die O.K. der Straße höchstens 0,60 m übersteigen darf.

11. Flächen für Versorgungsanlagen

11.1 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

11.2 Schutzzone für Ver- und Entsorgungsleitungen mit Vermaßung

11.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB)

12. Fernleitung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim

12.1 Die Fernleitung muß jederzeit und ohne Behinderung zugänglich sein. Dies bedeutet, daß im Bereich des 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.).

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 364 — Grundstücks- und Flurnummern

4. 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.

5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

5.1 Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser 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 wird und versickert.

5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

5.4 Dränagen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.

Die Vorflut von evtl. vorhandenen, noch benötigten, privaten Dränanlagen muß erhalten bleiben.

6. 00 km 24,145 — Ortsdurchfahrtsgrenze

7. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Gerolzhofen, 01.07.1992
Geändert und ergänzt: 09.10.1992
Geändert und ergänzt: 11.12.1992

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:
Lülsfeld, den 03. März 1993

Bedenk, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:
Dipl. Ing. Irmgard Krauß

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKTIN BY AK 129 054

GEMEINDE LÜLSFELD
GEMEINDETEIL SCHALLFELD
LKR. SCHWEINFURT

2.6. Mai 1993

Bebauungsplan für das Baugebiet "Mühlweg" mit
1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Baumfeld"

M = 1 : 1000

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

Der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung wurden mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.01.1993 bis 18.02.1993 öffentlich ausgelegt.

Lülsfeld, den 03. März 1993

Bedenk, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB am 01.03.1993 als Satzung beschlossen.

Lülsfeld, den 03. März 1993

Bedenk, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 08.04.1993
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
i.A.
Majnka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.04.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung 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 und die Bebauungsplanänderung am 28.04.1993 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Lülsfeld, den 04. Mai 1993

Bedenk, 1. Bürgermeister