

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Bahndamm"
- Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

MD Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO**

Baugrenze
offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MD1 Dorfgebiet 1:
0,35 Grundflächenzahl
0,7 Geschossflächenzahl
nur Einzelhäuser zulässig

E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss:
Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.
Als Bezugspunkt für die Höheneinstellung gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.
Die Dachneigung wird auf max. 45° festgesetzt.
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdach.
Für Garagen/Carports sind auch Flach- und Gründächer zugelassen.
Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

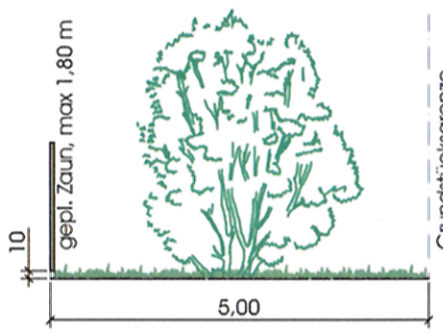
SD, KD, WD, FD

MD2 Dorfgebiet 2:
0,4 Grundflächenzahl
0,4 Geschossflächenzahl
nur Einzelhäuser zulässig

E Erdgeschoss
SD, KD, WD, FD, PD Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Flach- und Pultdach.
- Verkehrsflächen**

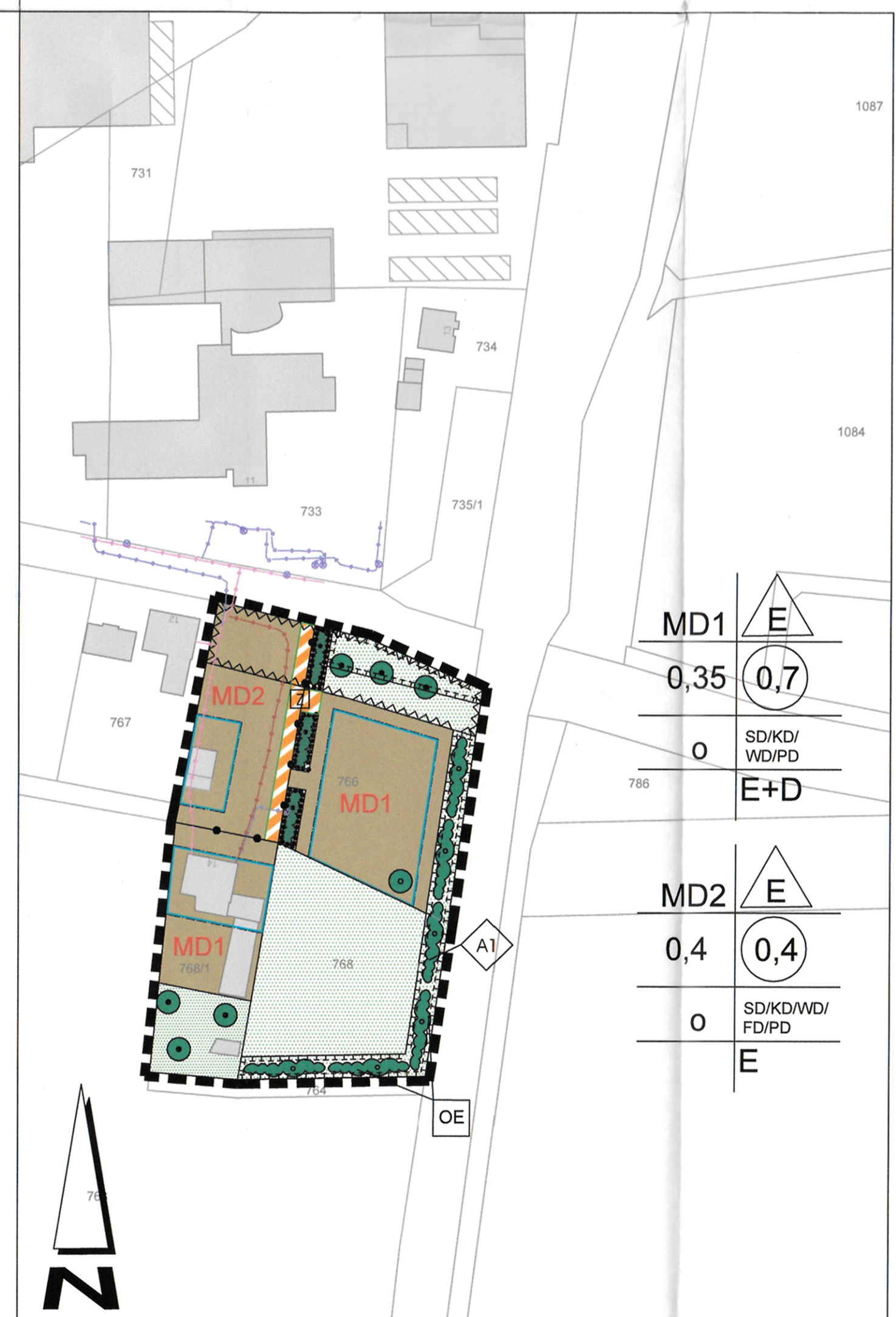
Straßen- und Wegbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
private Zufahrt
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße SW 43 (Art. 23 u. 24 BayStättG)

- Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 5.1 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
 - 5.2 Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen, alternativ sind Gründächer zulässig.
 - 5.3 Im Bereich MD1 sind Dachgauben zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
- Garagen/Carports, Nebenräume, Nebengebäude**
 - 6.1 Im Bereich MD1 sind Wintergärten zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
 - 6.3 Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.
- Abstandsflächen**
 - 7.1 Zur Regelung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
- Einfriedungen**
 - 8.1 Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1,80 m hoch sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.
 - 8.2 Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
 - 8.3 Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mind. 10 cm Abstand zum Boden auszuführen, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewahrt bleibt.
 - 8.4 Die festgesetzte Ausgleichsfläche A1 ist aus ökologisch funktionalem und landschaftspflegerischen Gründen immer vor einer geplanten Einfriedung anzurorden.



- Hinweise für die bauliche Ordnung**
 1. bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
 2. Grundstücks- und Flurnummern
 3. vorhandene Gebäude
 4. Füllschema der Nutzungsschablone
- Hauptversorgungsanlagen**
 - 5.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: 1-KV-Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG. Die Sicherheitshinweise der Unterfränkischen Überlandzentrale eG sind einzuhalten.
 - 5.2 Straßenbeleuchtung mit Straßenlampe
 - 5.3 Leerrohr

- Unverschmutztes Oberflächenwasser**
 - 6.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc., oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangan werden. Empfohlen wird für begrünte Mulden mind. 1,5 cm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mind. 3,6 cm pro 100 qm Dachfläche.
 - 6.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
 - 6.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
 - 6.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cm pro 100 qm befestigter Fläche.
- Verschmutztes Oberflächenwasser**
 - 7.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnligen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Drainagen**
 - 8.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschlossene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.
- Wasserversorgung**
 - 9.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.
- Brandschutz**
 - 10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden.
- Denkmalschutz**
 - 11.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhafte Verzögerung, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seeshof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Schutz vor Grundwasser**
 - 12.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Entwässerung**
 - 13.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalkückstau zu sichern.
 - 13.2 Lauf Satzung der Gemeinde Lülsfeld (§9 Grundstücksentwässerungsanlage Abs. 3) sind jeweils für Schmutz- und Regenwasser 1 m vor der Grundstücksgrenze Kontrollschächte herzustellen.
- Benachbarte Nutzungen**
 - 14.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmitteln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.



- Flächenbefestigung**

Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten wird empfohlen verbleibende Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rautenform, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen. Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Festsetzungen für die Grünordnung**
 1. **Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB**
 - 1.1 Private Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Pflanzpflichten
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB (hier: Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme)
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsfläche)
 - Ortsrandeingrünung
 - 1.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Bahndamm" festgesetzt sind:
Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Bahndamm", gemäß § 9 Abs. 1a BauGB, zugeordnet:
Die Ausgleichsfläche liegt östlich von Lüstfeld.
A1: "Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken"
Ziele:
- Entwicklung einer Sattel-Glatthafer-Wiese
- Herstellen einer landschaftlichen Hecke
Maßnahmen:
- Ansaat der bestehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Sattel-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mindestens 3-4 g pro m²
- Pflanzung von 2 zeiligen landschaftlichen Hecken, ausschließlich aus Sträuchern, entlang des süd- und östl. Baugeländes
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

- Pflanzpflichten auf privaten Flächen**
 - 2.1 2 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke: Pflanzung von Sträuchern (vstr.), 2 x verpflanzt (2zv), 70-90 cm

Grünfläche											
Ps	Ps	Li	Li	Ro	Cs	VI	VI	Lx	Lx		
Ps	Rh	Cr	Cr	Ca	Cs	Cs	Rh	Sn	Ps		

Hecke 2 reihig
1,00 m
1,50 m

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	- Haselhuss
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorn
Cs	Comus sanguinea	- Hirtengal
Li	Ligulium vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ro	Rosa spec.	- heim. Wildrose
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
VI	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

- Pflanzenqualität**

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
- Vollzugsfristen**
 - 3.1 Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
- Hinweise durch Text**
 1. **Versiegelungsgrad**
Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
 2. Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbüchsen stattzufinden und zwar von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 3. Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitraum von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Würzburg, 22.10.2018
geändert und ergänzt, 18.03.2019
01.07.2019

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Beauftragter:
M. Eng., Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun

Für die Gemeinde:
Lüstfeld, den 02.07.2019
GEMEINDE LÜLSFELD
Lothar Riedel, 2. Bürgermeister

Gemeinde Lüstfeld
LÜLSFELD
Landkreis Schweinfurt

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Bahndamm"
M = 1:1000

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2018 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Bahndamm" für ein Dorfgebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 22.10.2018 hat in der Zeit vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 22.10.2018 hat in der Zeit vom 12.11.2018 bis 11.12.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 22.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 15.01.2019 bis 11.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 22.10.2018, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 15.01.2019 bis 11.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 22.10.2018, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 15.01.2019 bis 11.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 22.10.2018, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 15.01.2019 bis 11.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Lüstfeld hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 01.07.2019 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Bahndamm", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 22.10.2018, als Sitzung beschlossen.
Lüstfeld, den 04.07.2019
Lothar Riedel, 2. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Lüstfeld, den 26.07.2019
Lothar Riedel, 2. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am 11.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Bunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Lüstfeld, den 16.05.2019
Lothar Riedel, 2. Bürgermeister