

## Textliche Festsetzungen und Hinweise für den Geltungsbereich

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung der Einbeziehungssatzung "Ballingshausen Süd" wird festgesetzt:

**MD-Gebiet** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
MD - Gebiet	0,35	0,7

### 3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäudefassaden sind als Putz-, Holz- oder Glasfassade zulässig. Die Außenbehandlung der Fassade hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.

### 4. Hinweise

#### 4.1 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 4.3 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplans wird im Trennsystem entwässert.

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den bestehenden Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens kann das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Versickerungsanlage ist unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Schweinfurt zu stellen ist.

Die Versickerungsanlage bzw. die geplante Grundstücksentwässerung ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Versickerungsvolumens ist mit vorzulegen.

#### 4.4 Straßen und Wege

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind in der Einbeziehungssatzung nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der in der Einbeziehungssatzung erfassten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Einbauten wie Stützkeile für die Randbefestigungen, Frostschuttschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,65 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. In Kreuzungsbereichen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.

#### 4.5 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

#### 4.6 Nachbarrecht

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichttraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

#### 4.7 Luft-/ Erdwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudesite aufzustellen.

#### 4.8 Artenschutz

Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

#### 4.9 Bodenschutz und Bodenarbeiten

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

#### 4.10 Grünflächengestaltung

Gartenflächen dürfen nicht als Schottergärten ausgeführt werden. Der Einsatz von Kunststoffvlies im Bodenbereich ist nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

## Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen

### Nutzungsschablone

A	A Art der baulichen Nutzung
B	B Grundflächenzahl GRZ
C	C Geschossflächenzahl GFZ

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Z. B. 0,35 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

Z. B. 0,7 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 öffentliche Verkehrsflächen

### 4. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

 Baudenkmalschutz D-6-78-181-52; Bildstock


### 5. Sonstige Planzeichen

#### 5.1 Festsetzungen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 5.2 Hinweise

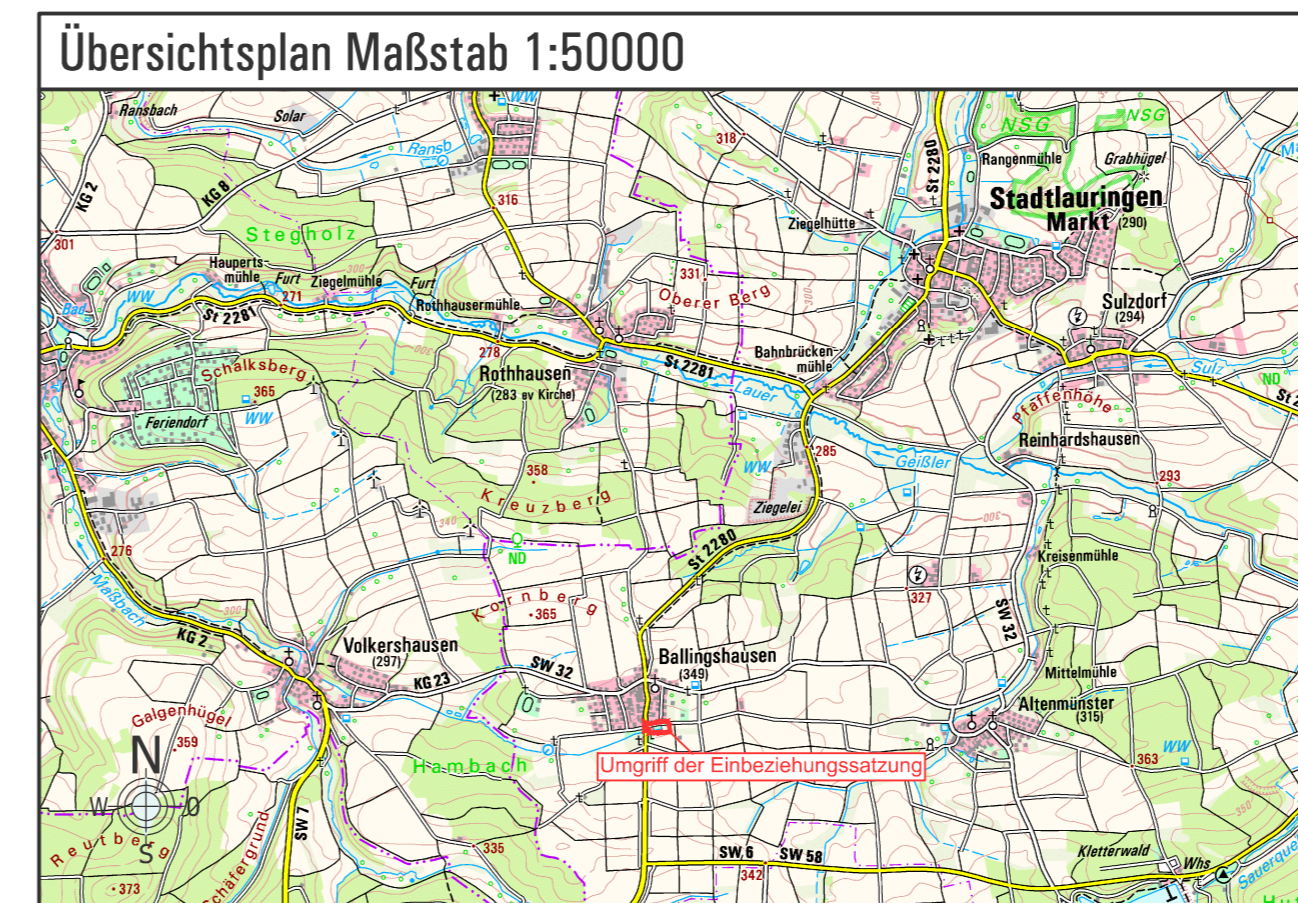
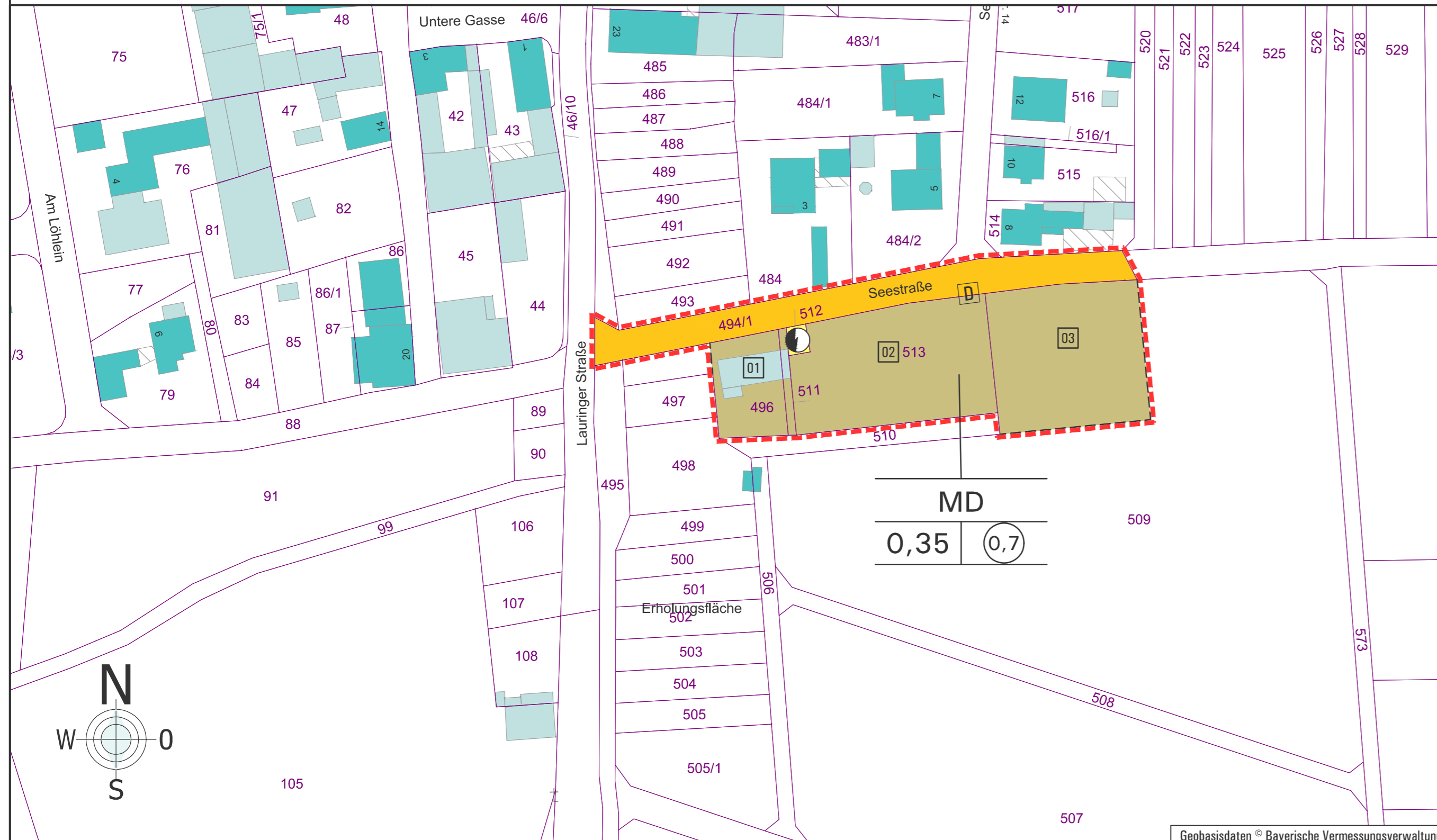
 bestehende Neben- und Hauptgebäude

 142/8 best. Flurstücksnummern

 best. Grundstücksgrenzen

 Bauparzellennummer

 Geplante Grundstücksgrenze



PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0827	Fassung vom 12.02.2026	1	Begründung
MASSTAB:	Einbeziehungssatzung	NAME	DATUM
1:1000		ENTW.	Derra Jan. 25
		GEZ.	Beiersdorfer Jan. 25
		GEPR.	Derra Feb. 25
VORHABEN: <b>Markt Stadtlauringen</b> Gemeindeteil Ballingshausen Einbeziehungssatzung "Ballingshausen Süd"			
LANDKREIS: Schweinfurt			
VORHABENSTRÄGER: Markt Stadtlauringen Marktplatz 1 97488 Stadtlauringen			
12.02.2026 DATUM		12.02.2026 DATUM	
UNTERSCHRIFT		Jan-Michael Derra, B. Ing., Baugemeinwesen	



## Markt Stadtlauringen Gemeindeteil Ballingshausen Verfahrensvermerke zur Einbeziehungssatzung "Ballingshausen Süd" in der Fassung vom 12.02.2026

Der Marktgemeinderat des Marktes Stadtlauringen hat in seiner Sitzung vom 21.11.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 06.03.2026 im Internet veröffentlicht sowie ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ in der Fassung vom 12.02.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2026 bis 10.04.2026 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Ballingshausen Süd“ in der Fassung vom 12.02.2026 hat in der Zeit vom 06.03.2026 bis 10.04.2026 stattgefunden.

Der Markt Stadtlauringen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung "Ballingshausen Süd" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Stadtlauringen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadtlauringen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Stadtlauringen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses hingewiesen.

Stadtlauringen, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

Bürgermeister