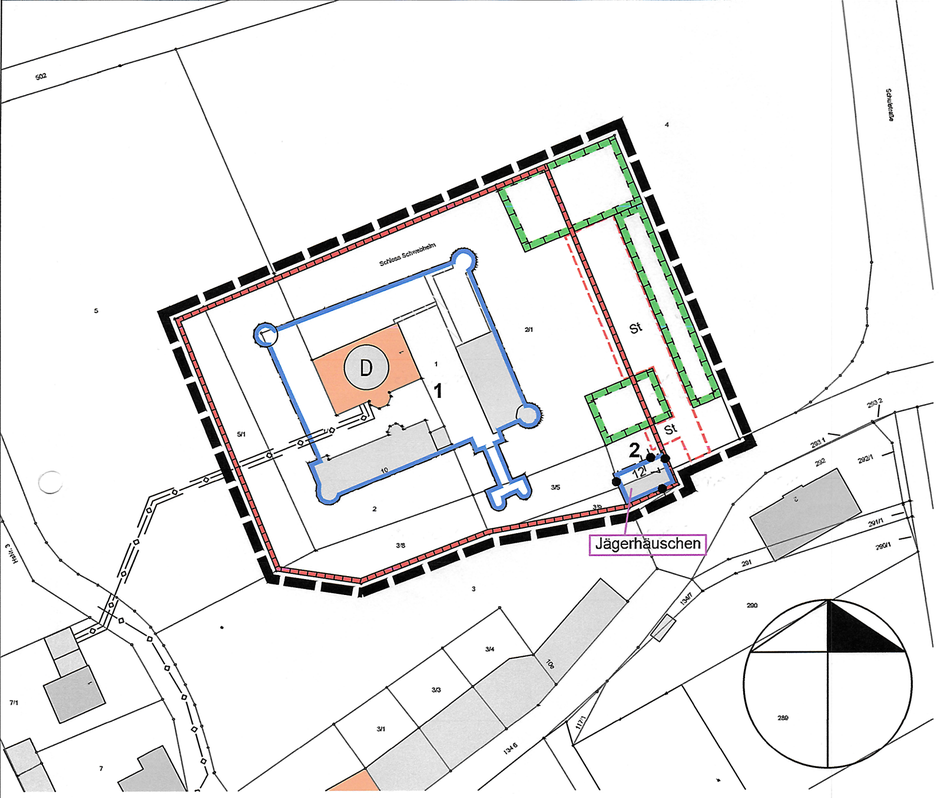

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung eine Wohnnutzung zulässig. Weiterhin sind kleinere Handels- und Gewerbebetriebe zulässig.

A2 Maß der Nutzung, Kniestock

a Innerhalb der mit Ziffer **1** bezeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung nur innerhalb der Kubatur der vorhandenen bzw. ehemals vorhandenen Baukörper zulässig.
Innerhalb der mit Ziffer **2** bezeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche ist ein eingeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß zulässig.
Der Kniestock darf 0,25m, gemessen an der Gebäudeaußenseite zwischen OK-FFB des Dachgeschosses und UK-Dachinnenverkleidung nicht überschreiten.

A3 Grünordnung

a Frühzeitig vor Beginn der geplanten Arbeiten sollte durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. faunistisches Büro) eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten wie Mehl- und Rauchschwalben sowie Mauersegler, Schleiereule und Fledermäuse (Dachboden, Kellergewölbe) durchgeführt und protokolliert werden. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Beim Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten ist das weitere Vorgehen bezüglich der Arbeiten an den Gebäuden mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

b Bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder, etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) verbindlich zu beachten.
Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, ist dieser nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig.

c Alle potentiellen Eingriffe in Gehölze sowie im Grünland sind bei Baueingabe durch einen qualifizierten landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

A4 Denkmalschutz

a Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

A5 Weitere Festsetzungen

a Soweit in der Außenbereichssatzung keine weiteren Regelungen getroffen sind, erfolgt die weitere Beurteilung im Rahmen eines entsprechenden Bauantrags und den sonstigen Vorgaben des § 35 BauGB. Im Bereich **2** ist zudem die Gestaltungssatzung der Gemeinde Schwebheim zu beachten. Besonderes Gewicht genießt der Denkmalschutz.

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung

Baugrenze

St — Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

z. B. 1 — bebaubarer Grundstücksbereich (sh. Textziffer A2a)

D — Denkmalschutz - Bodendenkmal (sh. Textziffer A4a)

unterirdische Versorgungsleitung (Gas) mit Schutzzone, beidseits je 1,0m

B Nachrichtliche Übernahme

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (sh. Baugenehmigung)

C Hinweise

Grundstückgsgrenzen vorhanden

z. B. 1266 — Flurnummer

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde vom Gemeinderat am 31.03.2022 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 13. Mai 2022 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Außenbereichssatzung mit Begründung wurde in der Zeit vom 04.07.2022 bis 04.08.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Schwebheim, den 15. M. 2022

Gemeinde Schwebheim

Bürgermeister
Dr. Volker Karb
1. Bürgermeister

C Die Außenbereichssatzung wurde vom Gemeinderat am 13.10.2022 gemäß § 10 BauGB als beschlossen.

Satzung

Schwebheim, den 15. M. 2022

Gemeinde Schwebheim

Bürgermeister
Dr. Volker Karb
1. Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss über die Außenbereichssatzung durch den Gemeinderat ist am 16.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass die Außenbereichssatzung mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schwebheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwebheim, den 15. M. 2022

Gemeinde Schwebheim

Bürgermeister
Dr. Volker Karb
1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWEBHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG NR. 1 „SCHLOSS“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt
30. März 2022, 07. Oktober 2022