

# SCHWANFELD



## 1. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Breite für Fahrbahn, Gehweg u. Grün- bzw. Parkstreifen in Metern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Baugrenze Straßenbegrenzungslinie
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen die gepflastert werden
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I+D max. Bauweise (Erdgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß)
- SD Satteldach KWD Krüppelwalmdach
- 48-50° Dachneigung
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschößflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentl. Randeingrünung zur Abgrenzung der bebauten zur unbebauten Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentl. Pflanzgebiet für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebiet für Großbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (öffentlich)

### 1.2 Für die Hinweise

- Vorh. Wohngebäude Besteh. Grundstücksgrenzen
- Vorh. Nebengebäude Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke Höhenschichtlinien

### 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.3.2 Als Ausgleich für die Bodenversiegelung sind versickerungsfördernde Maßnahmen im Sinne der gemeinsamen Bekanntmachung des StMj und des StMELF vom 27.03.1985 (MABl. Nr. 10/1985) anzustreben.

## ZU 2: WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.18 Grüngealterische Aussagen  
Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbäum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.  
Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.  
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.  
Pflanzenauswahl:  
Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, werden Gehölze aus nachfolgender Auswahl empfohlen:  
Bäume I. Ordnung  
Winterlinde, Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Vogelkirsche, Roßkastanie  
Bäume II. Ordnung  
Eberesche, Birke, Feldahorn, Mehlbeere  
Sträucher  
Haselnuß, roter Hartriegel, Wildrosen, Salweide, Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn  
Die in der Breite variierenden öffentl. Grünflächen entlang dem Ost- u. Nordrand des Baugebietes sind durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt abzustimmen ist.

## 2 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.
- 2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6 Für sämtl. Nebengebäude werden Holzverschalungen empfohlen, die Hölzer sind naturfarben zu imprägnieren.
- 2.7 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Tondachziegel vorgeschrieben.
- 2.8 Die Außenbehandlung der Fassaden hat mit landschaftsgerechten Putz mit heller Farbtonung zu erfolgen. Als Abtönmittel sind Erdfarben zu verwenden. Evtl. Holzverschalungen sind naturfarben zu imprägnieren.
- 2.9 Für Fenster und Türen sind stehende Formate zu wählen.
- 2.10 Die Gesamtfläche der Fenster sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.11 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Einzeldachgauben darf 1,25 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/4 der Trauflänge.
- 2.12 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.13 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.14 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über dem nat. Gelände herausragt. In den Eingabepänen sind auf NN bezogene Höhenkoten einzutragen.
- 2.15 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.16 Die Kaminmündung von Feuerungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, muß die Oberkante der im Nahbereich (ca. 20 m) liegenden Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen um mind. 1,50 m überragen.
- 2.17 Es wird empfohlen, daß die Bauwerke durch vorherige Schürfgruben die Lage des Grundwasserspiegels erkunden. Soweit Grundwasser über der Gründungssohle angetroffen wird, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom ~~23.11.89~~ bis ~~23.11.89~~ in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schwanfeld öffentl. ausgelegt  
Schwanfeld, **23. 11. 89**

2. Bürgermeister

Die Gemeinde Schwanfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **29. 3. 90** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzungsplan beschlossen.  
Schwanfeld, **-5. 4. 90**

2. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 09.05.1990 K1  
Landratsamt  
I.A.  
M. J. n. k. a., Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **22. 5. 90** durch **Gemeindeamt Nr. 2/1990** ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der VGem Schwanfeld 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 inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).  
Schwanfeld, **30. 5. 90**

2. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWANFELD, LDKR. SCHWEINFURT, FÜR DAS GEBIET 'RÖTHEN NORD' M. 1:1000

AUFGESTELLT: 05.10.1988  
 ÜBERARBEITET: 29.06.1989  
 ÜBERARBEITET: 05.08.1989  
 ÜBERARBEITET: 17.11.1989

DER ARCHITEKT:  
 ARCHITECTURBÜRO  
 michael petzold + partner  
 97084 Schweinfurt, Markt 8  
 telefon 09740/2448