



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - Industriegebiet - mit Beschränkungen
  - Gewerbegebiet
  - Grundflächenzahl } unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
  - Geschößflächenzahl }
  - Max. zulässige Traufhöhe
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentl. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Radweg, Fußweg)
  - öffentl. Straßenverkehrsfläche (Flächen für Parkplätze im Wechsel mit Baumscheiben)
  - Geh- und Fahrrecht (sh. Textziffer 1f)
  - öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrünfläche
  - öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinguß
  - Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation
  - Sichtdreieck (sh. Textziffer 1f)
- B Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - bestehende Gebäude
  - Flurnummer
- | Art der Nutzung                  | Maß der Nutzung (Traufhöhe) |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Grundflächenzahl                 | Geschößflächenzahl          |
| Füllschema der Nutzungsschablone |                             |
| Bauweise                         |                             |

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- 1 Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen**
- a Das Baugebiet wird als beschränktes Industriegebiet (G<sub>b</sub>) § 9 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschößflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für Aufsichtspersonal oder Beringeschäftspersonen wird nach § 1(6) BauNVO eine Wohnung je Gewerbebetrieb zugelassen.
  - b Die im Industriegebiet (G<sub>b</sub>) nach § 9(2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen oder Betriebe zur Bearbeitung, Verwertung, Lagerung und sonstigen Behandlung von Schrott und aus dem Verkehr gezogenen Fahrzeugen jeglicher Art oder Teilen davon dürfen gemäß § 1(5) BauNVO nicht errichtet oder betrieben werden.
  - c Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umläufen herzustellen, damit stets vorwärts ausgefahren werden kann und in den Einfahrten keine Stauungen entstehen.
  - d Auf Grundstücken sind entsprechend Art. 55 BayBO ausreichend Stellplätze für vorhandene und zu erwartende Kraftfahrzeuge herzustellen, die mit einem versickerungsgünstigen Belag wie z.B. Betonpflaster mit Rasterflüge etc. auszustatten sind. Die Versiegelung mit Schwarzeck oder Beton ist nicht zulässig.
  - e Bei Lagerung von Material jeder Art, insb. von Baustoffen sind die Grundstücke gegen die Straßen durch mind. 1,80 m hohe Einfriedungen entlang der Baugrenze bei Gemeindestraßen abzuschirmen.
  - f Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke sind gem. Art. 26 BayStrVG von allen die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzen von mehr als 0,80m Höhe über den Hinterkanten der Gehsteige, bzw. falls nicht vorhanden der Fahrbahnen, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstammige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.
  - g Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sole liegt, so sind die Kellergründungen als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dranagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei der Bebauung soll möglichst wenig Fläche versiegelt werden, unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, sobald 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. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - h Der mittlere flächenbezogene Schalleistungspegel darf 65 dB(A) nicht überschreiten.
  - i Die Grün- und Parkstreifen dürfen zum Zweck der Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Auf der Ostseite des Wahlweges sind diese so anzuordnen, daß die vorhandenen Baumstandorte nicht berührt werden.
  - j Geneigte Dachflächen sind mit roter Dacheindeckung auszuführen.
  - k Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 987/1 besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Fl.-Nr. 986.
- 2 Grünordnerische Festsetzungen zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung des Baugebietes**
- 2.1 Außenbegrünung**
- a Das Baugebiet wird im Süden, Westen und Norden durch die Festsetzung von Grünflächen in die Landschaft eingebunden. Die Breiten der Grünflächen betragen im Süden 12m. Dafür werden 3m aus dem Weggrundstück Fl.Nr. 990 herangezogen. Im Westen sind hierfür 10m, im Norden 12m (auf Fl.-Nr. 987/1) vorgesehen.

- 2.2 Gestaltung der Bepflanzung zur freien Landschaft**
- a Im Süden und Westen ist die Bepflanzung so auszuführen, daß ein in der Linienführung buchtenreiches und in der Höhe abgestuftes Landschaftsgehölz entsteht. Dabei werden zuerst Pionierbaumarten wie Birke, Aspe, Weiden, Erlen und die dazugehörigen Straucher angepflanzt. Es werden soweit wie möglich Pflanzen von den anliegenden Waldgebieten verwendet, die aufgrund von Pflegemaßnahmen ohnehin entfernt oder zurückgenommen werden müßten. Durch Verwendung von Pflanzen unterschiedlichen Alters wird erreicht, daß bereits nach der Pflanzung ein in der Höhe unterschiedlicher Bewuchs gegeben ist. Die für die Bepflanzung vorgesehene Breite der Gehölzstreifen läßt es zu, daß Flächen frei bleiben, auf denen wie bei der natürlichen Sukzession längerlebige Baum- und Straucharten eingebracht werden können. Die Anordnung der Bäume und Straucher soll nicht in Reihen erfolgen, sondern es wird eine Pflanzung angestrebt, die einen dichten, aber unregelmäßigen Bestand ergibt.
  - b Im Norden ist wegen der geringeren Breite des Grünstreifens eine gleichmäßige Bepflanzung auf der ganzen Breite der Grünfläche vorzusehen.
  - c Die auf Teilen des Grundstückes Fl.Nr. 990 durch natürliche Sukzession hervorgekommenen Weidenbüsche bleiben erhalten und werden in der Neupflanzung integriert.
- 2.3 Innenbegrünung**
- a Der das Baugebiet erschließende "Wahlweg" erhält auf der Ostseite Senkrechtparkplätze, die durch Baumstandorte aufgelockert werden. Die Einfahrten werden so angeordnet, daß keine wesentliche Unterbrechung der Einteilung erfolgt. Der Grünstreifen auf der Westseite wird nur von den Einfahrten unterbrochen.
  - b Innerhalb der Grundstücke wird festgelegt, daß an den seitlichen Grundstücksgrenzen ein 3m breiter Grünstreifen zu errichten ist. Die Grundstücke Fl.-Nr. 986 und 987 sind als eine Wirtschaftseinheit zu betrachten.
- 2.4 Innenbereich**
- a Auf den Baumstandorten zwischen den Parkplätzen am "Wahlweg" wird jeweils ein hochwachsender Baum gepflanzt mit einer Unterpflanzung aus Sträuchern.
  - b Der Grünstreifen auf der Westseite des Wahlweges erhält eine gemischte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung.
  - c Auf dem Grünstreifen innerhalb der Baugrundstücke ist eine Strauchpflanzung aus einheimischen Gehölzen anzulegen, in die Laubbäume in Hochstammqualität in unregelmäßigen Abständen zwischen 6-12m einzustreuen sind. Der Charakter einer alleearartigen Anordnung der Bäume ist zu vermeiden. Es wird festgesetzt, daß für 50m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum vorzusehen ist. Von dieser Bestimmung kann für einen Teilbereich der Randeingrünung in zwingenden Fällen eine Ausnahme gestattet werden, wenn in einem qualifizierten Begrünungsplan die entfallende Begrünung an anderer Stelle des Grundstücks gleichwertig in Umfang und Gestaltung nachgewiesen wird. Sollten für einen Betrieb Flächen von über 10.000m<sup>2</sup> gebildet werden, ist dies nur zulässig, wenn für das Grundstück ein Begrünungsplan vorgelegt wird, der von der Fläche und Gestaltung her mindestens eine gleichwertige Begrünung vorsieht.
  - d Das Anlegen strenger Hecken, z.B. aus Thuja oder sonstigen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- 2.5 Pflanzenauswahl**
- a Die Verwendung von fremdländischen Laub- und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Folgende einheimische Gehölzarten werden empfohlen:  
baumartige: Schwarzpappel, Zitterpappel, Salweide, Grauweide, Küblerweide, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne  
strauchartige: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Liguster, Kreuzdorn
- Hinweise**
- a Funde von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden.
  - b Der Anwandweg Fl.-Nr. 427 auf der Gemarkung Röhlein darf zur Erschließung (Zu- und Abfahrt) des Grundstückes Fl.-Nr. 986 nicht genutzt werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.07.1974 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 20.12.1974 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 01.03.1993 bis 01.04.1993 öffentlich ausgelegt.  
Schwebheim, den 17.06.1993  
 1. Bürgermeister Hans Fischer

**C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 03.06.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schwebheim, den 17.06.1993  
 1. Bürgermeister Hans Fischer

**D** Vermerk des Landratsamtes:  
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 16.09.1993  
 LANDRATSAMT I.A. Eckel Registrarsrat

**E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 04.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan 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 der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).  
Schwebheim, den 04.10.1993  
 1. Bürgermeister Hans Fischer

**GEMEINDE SCHWEBHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "GEWERBEGEBIET WEST, III. ABSCHNITT" MIT 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 "GEWERBEGEBIET WEST, I. ABSCHNITT"

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld  
20. Nov. 1989/01. Juli 1991/01. Dez. 1992/11. Feb. 1993/03. Juni 1993

ARCHITEKT BYK 144 681