



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Positivsetzungen**
- WA** Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauVO
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung (1-9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugruppen**
  - Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO
  - Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauVO
  - Besondere Bauweise: Halboffene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO
  - Flächrichtung von Gebäuden einseitig
  - Bauformen**
  - Bauformen
  - Verkehrsmittel**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Haupterschließungsstraße: Güßelstraße
  - Geh- und Radweg
  - Wohnstraße mit Verkehrsberuhigung
  - Fuß- und Radweg, Wohnweg
  - Sichtflächen an Straßeneinmündungen
  - Abschnitt von dem Hauptstrassen am Art. 4 Abs. 1 Nr. 4 BauVO
  - Grünflächen**
  - Gruflächen (Öffentlich)
  - Spielplatz
  - Anpflanzung von Klein- oder großkronigen Bäumen
  - Anpflanzung von Sträuchern
  - Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Straßenbegrenzung
  - Flächen für Aufschichtungen
  - Haupterschließungsleitung (unterirdisch)
  - Hinweise**
  - Geltungsbereich anschließender Bebauungspläne
  - Begrenzende Hauptgebäude
  - Bestehende Nebengebäude
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorschlag für die Bebauung der Baugrundstücke
  - Vorschlag für private Verkehrsflächen
  - Flurwidmung
  - Höhenlinien
  - Nöchen
  - Geschäftszahl
  - Grundflächenzahl
  - Bauweise
  - Maß der baulichen Nutzung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**Stangerrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauVO**

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

Die Gebiete 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 werden gemäß § 4 BauVO als Wohngebiete festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 3 BauVO sind die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVO "in der Veranlassung des Gebietes dienenden Läden, Schulen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen" nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind die in § 4 Abs. 2 BauVO aufgeführten Ausnahmen nur auf die Nutzung Nr. 2 "sonstige nicht städtische Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

7. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

8. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

9. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

10. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)**

Zusätzlich gelten gem. § 9 Abs. 4 BauVO in Verbindung mit Art. 91 BayVO folgende örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an bestimmten Anlagen.

Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung und Unterhaltung nach Art. 12 BayVO und nach Maßgabe folgender Vorschriften so zu gestalten, daß sie sich in das geplante Orts- und Straßennetz harmonisch einfügen.

**2.1 Baukörper**

Die die Straßen und Plätze bildenden Baufächern (Baugruppen und Baulinien) sind als städtegestalterisch wesentliche Bauelemente bei der Bebauung zu beachten. Bei einer bereits bestehenden Nachbarbebauung haben sich Bauarbeiten die umliegende Bebauung anzupassen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen. In den Bauarbeiten ist darüber in einzelnen Bauwerken zu achten.

**2.2 Außenwände und Fassaden**

Außenwände sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten. Fassaden sollen durch Gliederbehandlung in Material und Oberflächenstruktur gegliedert sein. Sie sollen einheitlich in Form der örtlichen Putzfassaden ausgeführt sein. Die Putzoberfläche sollte möglichst glatt sein. Auffällige Putzwerkzeuge, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Kleinere Putzarten- und Sichtbetonflächen können gestattet werden, wenn der Charakter der Fassade erhalten bleibt. Unzulässig sind Verkleidungen mit Blech.

Bei waagrecht gebäudeanschlüssen sind sichtbare Gebäudeecken bis zu einer Höhe von 0,50 m über natürliches Gelände oder angrenzenden begrenzten Flächen zulässig.

Bei bestehender Nachbarbebauung ist die Gestaltung einschließlich Farbgebung und Materialwahl mit dieser abzustimmen. Dies gilt ganz besonders bei Grenzabständen.

Kunstabstriche und Ölmalereien sind nicht zulässig. Für Kunststriche sind in der Regel Gips- oder Mischstriche zu verwenden.

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist entsprechend einer bei der Genehmigung festzulegenden Farbpalette auszuführen. Zur Veranschaulichung über die farbige Behandlung der Fassaden ist ein farfstichliches Farbmuster anzufügen.

**2.3 Dächer**

Innerhalb eines Straßenraumes ist ein einheitlicher Gesamteindruck der Dächer in Material, Struktur und Farbe anzustreben. Bei bestehender Nachbarbebauung sind Dächer in Form und Konstruktion auf diese abzustimmen.

Die Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit einer Neigung von 45° bis 52° auszuführen. Als Dachform zugelassen ist das ortstypische Walddach mit Neigung im Bereich des Giebels von 30° bis 45° und im Bereich der Traufe von 15° bis 21°.

Die Dächer der Hauptgebäude und Nebengebäude sind mit einer Neigung von 45° bis 52° auszuführen. Als Dachform zugelassen ist das ortstypische Walddach mit Neigung im Bereich des Giebels von 30° bis 45° und im Bereich der Traufe von 15° bis 21°.

Vor- und Nebendächern können größere Dachvorsprünge an der Traufe vorgesehen werden.

Kunststoffe von mehr als 30 cm Höhe sind nicht zulässig.

**2.4 Dachbauten und Dachfenster**

Dachbauten sind in Dächern nur zulässig, wenn sie nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe den Baukörper nicht beeinträchtigen. Sie sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken und räumlich abgestimmt zu konstruieren. Ausnahmebewilligungen verbietet das Gesetz.

Als Dachbauten sind nur abgehängte und stehende Gassen zulässig. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Fassade einnehmen. Bei der Errichtung von Dachbauten muß der Abstand zwischen den einzelnen Gassen mindestens der Einzelgassenbreite entsprechen, die 1,5 m nicht überschreiten darf. Zwischen Gasse und Dachende (Ortsrand) muß ein Abstand von mindestens 2,0 m einhalten werden.

Ausnahmebewilligungen können durchgehende Gassen zugelassen werden. Sie sollen nicht als untergeordnete Teile in das Gesamtgebäude einfließen. Ihre Breite darf 1/4 der Hausbreite nicht überschreiten. Die Neigung und Deckung des Daches ist wie das Hauptdach auszuführen. Der Anschluß des Firstes muß unter dem Hauptdach liegen.

**Dachfenster**

Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie sich in Proportion und Anordnung in die Gesamterhebung von Dach und Gebäude einfügen.

Außenfenster (Kamine, Hofkamine etc.) sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind. Kamine sollen möglichst nach als Dachfirst austreten.

**2.5 Fenster und Wandöffnungen**

Fenster und Wandöffnungen sollen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Anproportion wird der Eindruck einer Lochfassade. Der Anteil der Öffnungen darf aber 40 % der Wandfläche nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden.

Fensterbänke und über mehr als 1 Gesch. reichende Fensterschlitze sind unzulässig.

Grundständig sollten nur Fensterbänke und Stöße aus Holz verwendet werden. Fenster sind ab einer Breite von 1,20 m durch Mittelstücke zu unterteilen. Sprossenfenster müssen konstruktiv und handwerklich auszuführen.

Startrollen werden Holzklappläden empfohlen. Rolläden aus Kunststoff sollen vermieden werden.

Vor- oder Eingangsflächen für die Fassade und das Straßennetz sind nicht beeinträchtigen. Sie sind nur zulässig, wenn sie in traditionellen handwerklichen Konstruktionen hergestellt sind.

**2.6 Türen und Tore**

Türen und Tore sollen in der Regel in Holz ausgeführt werden. Wenn die Fassade und das Straßennetz nicht beeinträchtigt werden oder wenn es aus baurechtlichen Gründen erforderlich ist, können Türen und Tore aus anderen Materialien konstruktiv und handwerklich sowie Gestaltungsweise mit Ausnahme von Kunst- oder Strukturglas zugelassen werden. Die Farbgebung ist mit der Fassadengestaltung und der Umgebung abzustimmen.

Gebäude- und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden, z.B. edler und wilder Wein, Hortensie, Waldrebe, Kletterbirne, Blaurebe und Kletterrosen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07. Oktober 1988 durch Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BauVO vom 07. Oktober 1988 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dem Hinweis darauf, daß der Baukörperplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in Rathaus in Schwabheim 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 BauVO.

Schwabheim, den 10. Oktober 1988

**GEMEINDE SCHWABHEIM**  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeister

Der Satzungserlaß vom 07.07.1988 wurde auf Anweisung des Landrates durch Schwabheim mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.09.1988 aufgehoben.

Schwabheim, den 23.09.1988

**Gemeinde Schwabheim**  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Schwabheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.09.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO in der Fassung vom 07.07.1988 als Satzung beschlossen.

Schwabheim, den 23.09.1988

**Gemeinde Schwabheim**  
 1. Bürgermeister  
 2. Bürgermeister

Das Landratsamt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften in Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauVO nicht geltend.

Schwabheim, 05.10.1988  
 Landratsamt  
 I.A.  
 M. n. k. a., Obergemeinderat

**GEMEINDE SCHWABHEIM**  
**BEBAUUNGSPLAN F. DAS**  
**GEBIET GOLDGRUBE**  
**NORD TEIL I**

ORTSPLANUNGSSTELLE F. UNTERFRANKEN  
 WÜRZBURG, DEN 05.05.1988  
 07.07.1988