



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA_b**
allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Flächen nur für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - Senioren bzw. ältere Menschen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB (sh. Textziffer A1c, A3c)
- V**
öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- private Grünfläche - Grundstückseingrünung
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Flächen für Versorgungsanlagen - Heizzentrale
- TG-Zufahrt St/üst/N**
Fläche für Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze (St), überdachte Stellplätze (üst) und Nebenanlagen (N)
z. B. 11,5m
 0,4
 1,0
 0,4
 1,0
Zahl der Vollgeschosse - zwingend/Höchstgrenze
max. Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)
offene Bauweise
besondere Bauweise (sh. Textziffer A2c)
geschlossene Bauweise
Grundflächenzahl
- G**
Geschoßflächenzahl
z. B. 1,0
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flachdach
- Satteldach
- Baum II. Ordnung - 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, z. B. acer campestre "Elsrijk", carpinus betulus "Fastigiata" Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Versorgungsleitung unterirdisch - Gasleitung

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen geplant
- A1**
z. B. 869
- Baupflanzung empfohlen

C Hinweise

1. Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
2. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Schwabheim ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist. Weiterhin sind Verblechungen und Blechbauteile, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, über die das Regenwasser der Kanalisation zugeleitet wird, nicht zulässig.
3. Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
4. Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
6. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
7. Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Wildrosen, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Flieder, Bauernjasmmin, Feisenbirne, Liguster.
8. In § 17 Abs. 6 BNatSchG ist festgelegt, dass die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Okoflächenkataster erfasst werden. Das Okoflächenkataster (OFK) wird gemäß Art. 39 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Hierzu sind dem LfU rechtzeitig nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der vom Okokonto abgebuchten Flächen die für die Erfassung und Kontrolle der Flächen erforderlichen Angaben in aufbereiteter Form zu übermitteln.

TEXTTEIL

A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

- A1 Art der baulichen Nutzung**
- a Die nach §4 Abs. 2, Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe - sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 - b Die nach §4 Abs. 3, Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Tankstellen - sind gem. §1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig.
 - c Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB nur Wohngebäude für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf - Senioren – (z. B. Pflegeheim, betreutes Wohnen, etc.) errichtet werden.
- A2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
- a In den Baufeldern A1, A2 und A3 dürfen die Gebäude eine max Höhe von 11,5m, gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des Dachfirstes nicht überschreiten. In den Bereichen A2 und A3 sind auf die OK-Fahrbahnhöhe der Dr. Rotter - Straße, im Bereich A1 auf die Oberkante des Fußweges auf dem Grundstück Fl.-Nr. 908/4 zu beziehen. Technische Aufbauten, wie Solarkollektoren, Lüftungsanlagen etc. dürfen den höchsten Punkt des Dachfirstes um max. 1,0m überschreiten.
 - b Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H. Das Maß H bemisst sich nach Art. 6 Abs. 4 BayBO.
 - c Im Baufeld A4 gilt eine von den Bestimmungen des § 23 BauNVO abweichende Bauweise: Es sind Hausgruppen von mehr als 50m zulässig. Die Kopfbauten dürfen mit eingeschossigen Bauteilen, die eine Wandhöhe von max. 3,0m, gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des Dachfirstes haben, bis 50cm an die seitliche Grundstücksgrenze heranreichen. Die grenznahen Fassadenflächen sind zu begrünen. Zweigeschossige Bauteile der Kopfbauten haben den nach BayBO erforderlichen Grenzabstand – mind. 3,0m – einzuhalten.
 - d Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl für die Baufelder A2 und A2* die beiden Teilflächen zu addieren.
 - e Auf den Flächen für Versorgungsanlagen dürfen nur Gebäude mit einer max. Wandhöhe von max. 3,0m, gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des Dachfirstes errichtet werden. Kamine dürfen nur auf der Südseite dieser Gebäude errichtet werden. Die Nordfassaden sind zu begrünen.
- A3 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen**
- a Überdachte Stellplätze (Carports) müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand gemäß Planzeichnung einhalten. Sie dürfen straßenseitig nicht verschlossen werden.
 - b Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf - Senioren sind die für den Stellplatznachweis erforderlichen Stellplätze gem. § 12 Abs. 4 BauNVO nur im Untergeschoß als Tiefgarage zu errichten. Oberirdisch sind weitere Stellplätze zulässig, die jedoch nicht für den Stellplatznachweis angerechnet werden dürfen.
 - c Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Der ermittelte Wert ist aufzurunden. Je Wohneinheit in Wohngebäuden für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf - Senioren – (z. B. Pflegeheim, betreutes Wohnen, etc.) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB sind mind. 1,0 Stellplätze zu errichten.
 - d Bei der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen an der Ostseite der Dr.-Rotter-Straße sind die Vorschriften des Brand- und Katastrophenschutzes über die Zugänglichkeit der Grundstücke zu beachten. Dazu ist an geeigneter Stelle eine mind. 3,5m breite, nicht überdachte Zufahrt von der Dr.-Rotter-Straße, über die Fläche für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auf das Grundstück zu schaffen.
- A4 Dächer und Dachaufbauten**
- a In den Baufeldern A1, A2 und A3 sind Dächer als Pult- oder Satteldächer mit max. 20° Dachneigung auszuführen. Verblechungen, Dachrinnen, Fallrohre, etc. aus Kupfer sind unzulässig. Die Dachflächen sollen begrünt und/oder Solaranlagen auf ihnen errichtet werden.
 - b Im Baufeld A4 sind die Dächer als Satteldächer mit Ziegeleindeckung und max. 35° Dachneigung auszuführen. Kupferedeckungen sind unzulässig (sh. Hinweis C2). Ziegeleindeckungen sind nur in Rottönen zulässig. In den max. eingeschossig bebaubaren Bereichen des Baufeldes A4 ist nur die Errichtung eines begrüntes Flachdaches zulässig.
 - c Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.03.2012 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 23.03.2012 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 02.04.12 bis 02.05.12 öffentlich ausgelegt.**
- Schwabheim, den 06.06.2012
- Bürgermeister
Hans Fischer
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 16.05.12 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Schwabheim, den 06.06.2012
- Bürgermeister
Hans Fischer
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 25.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus 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. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)**
- Schwabheim, den 06.06.2012
- Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWABHEIM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.34 „GOLDGRUBE SÜDOST“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergtheinfeld
14.03.2012, 16.05.2012