

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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)



öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün



private Grünfläche - Grundstückseingrünung



öffentliche Verkehrsfläche



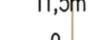
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/überdachte Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen



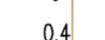
Fläche für Tiefgaragenzufahrt



Zahl der Vollgeschosse - zwingend



max. Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)



offene Bauweise



Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



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

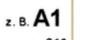


Versorgungsleitung unterirdisch - Gasleitung

**B Hinweise**



Grundstücksgrenzen vorhanden



Grundstücksgrenzen geplant



Baufeld



Flurnummer



Baumpflanzung empfohlen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Dachform
Grundflächenzahl				
max. Gebäudehöhe				

Füllschema der Nutzungsschablone

**A8 Werbeanlagen, Antennenanlagen**

- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
  - Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
- c Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

**A9 Grünordnung**

- a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen. Die privaten Grünflächen auf der Nord-, Ost- und Südseite des Plangebiets sind mit einer 2-reihigen Hecke aus heimischen, blühenden Sträuchern zu bepflanzen.
- b Fensterlose Fassadenteile und Einfriedungen (Mauern, Holzwände) sind an geeigneten Stellen zu beranken
- c Die gemäß Eingriffsbilanz zum naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs benötigten Flächen werden vom Okokonto der Gemeinde Schwabheim abgebucht. Dies ist ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1213 mit 6.666m<sup>2</sup> auf der Gemarkung Schwabheim, gemäß Anlage 3 der Begründung, der den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplangebietes "Goldgrube Südost" der Gemeinde Schwabheim als rechtsverbindlicher Bestandteil zugeordnet wird.  
Ziele/Maßnahmen: Herausnahme eines naturnahen Waldabschnitts aus der forstlichen Bewirtschaftung und Ausweisung eines Naturwaldreservats.  
Pflege: Keine Eingriffe in die natürliche Entwicklung.
- d Das Freimachen der Baufelder von Gehölzaufwuchs ist gemäß §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. Sept. zulässig.

**A10 Regenwassernutzung und Versickerung**

- a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.
- b Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist in die vorhandenen Entwässerungsgräben einzuleiten. Wenn es auf den privaten Grundstücken gespeichert und/oder versickert werden soll, so sind die Überläufe der Versickerungs- bzw. Speicheranlagen an das öffentliche Grabensystem anzuschließen. Nur in den Bereichen, in denen aus technischen Gründen ein Anschluss nicht möglich ist (z. B. östlich der Dr. Rotter-Straße und Bauflächen A2 und A3), darf an die Mischkanalisation angeschlossen werden.

**A11 Immissionsschutz**

- 1. Mindestens eine Lüftungsöffnung je Wohnraum (Ansaugöffnung einer Zwangsbelüftungsanlage, Fenster bzw. Türe ins Freie) soll von Kaminen
  - die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind mind. 15m, bzw.
  - die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind mind. 8m entfernt sein, oder 1m niedriger als die umliegenden Kaminmündungen liegen.

**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 richten.
- 5 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodentierresten - 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, Bauernjasmin, Felsenbirne, 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 bauordnungsrechtliche 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**
  - 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 Abstandsfläche beträgt 0,5 H. Das Maß H bemisst sich nach Art- 6 Abs. 4 BayBO.
- A3 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen**
  - a Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen ist im Gebiet A4 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Gebieten A2 und A3 ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 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.
- A4 Dächer und Dachaufbauten**
  - a In den Baufeldern A1, A2 und A3 sind Dächer als Pult- oder Satteldächer mit max. 20° Dachneigung auszuführen. Kupfereindeckungen sind unzulässig. Die Dachflächen sollen begrünt und/oder Solaranlagen auf ihnen errichtet werden.
  - b Im Baufeld A4 sind die Dächer als Satteldächer mit max. 35° Dachneigung auszuführen. Kupfereindeckungen sind unzulässig (sh. Hinweis C2). Ziegeleindeckungen sind nur in Rottönen zulässig.
  - c Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- A5 Außenwände**
  - a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
- A6 Sockel, Kniestock, Auffüllungen**
  - a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf im Mittel des Gebäudes max. 80cm - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche - nicht überschreiten. In den Bereichen A2, A3 und A4 sind sie 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. Liegt das Urgelände tiefer, so darf es bis auf Oberkante der o. g. Bezugshöhe aufgefüllt werden.
- A7 Einfriedungen**
  - a Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.
  - b Einfriedungen entlang der Dr. Rotter - Straße sind unzulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.05.2011 beschlossen.**

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 17.06.2011 bekannt gemacht.

**B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 19.09.11 bis 19.10.11 öffentlich ausgelegt.**

Schwabheim, den 09.12.2011

GEMEINDE SCHWABHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

**C Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 14.11.11 bis 28.11.11 erneut öffentlich ausgelegt.**

Schwabheim, den 09.12.2011

GEMEINDE SCHWABHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

**D Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 01.12.11 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**

Schwabheim, den 09.12.2011

GEMEINDE SCHWABHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

**E Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 09.12.11 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 09.12.2011

GEMEINDE SCHWABHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

**GEMEINDE SCHWABHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR.34 „GOLDGRUBE SÜDOST“  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld  
30.06.2011, 04.08.2011, 27.10.2011, 01.12.2011

