ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA_b — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- I — eingeschossig - als Höchstgrenze
- +D — zusätzliches Dachgeschoß zulässig
- o — offene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- z. B. 0,35 — Grundflächenzahl
- z. B. (0,5) — Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- öff. Strassenverkehrsfläche
- V — öffentliche Strassenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
- Stellung der Garagen (Firstrichtung)
- Baum, ungefährer Standort, (sh. Textziffer A8d) Pflanzgebot gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- öff. Grünfläche - Grabenbegleitgrün, Wiese
- X — Garage ohne Stauraum zulässig
- Lärmschutz - sh. Textziffer A10
- Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema (lt. Anlage 2 der Begründung)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Graben/Teich)

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- 907/11 — Flurnummer
- entfallende Grundstücksgrenze

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise

a In den WA_b-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1 und 2 ist die gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Schank- und Speisewirtschaften - gem. §1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b In den WA_b-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1 und 2 sind die gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

c In Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.

d Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

e Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.

A2 Stellplätze, Garagen

a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen.

b Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten" zulässig.
Soweit diese nicht festgesetzt sind, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m, max. 9,0m zu errichten, es sei denn, die Festsetzungen in der Planzeichnung lassen eine Errichtung der Garagen ohne, bzw. mit reduziertem Stauraum (**X**) zu.

A3 Dächer und Dachaufbauten

a Gebäude, Garagen: Satteldach, 38° - 46°

b Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.

c Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >= 38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten $^1/_3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

d Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen - ausgenommen Photovoltaikziegel - auszuführen.
Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig.

e Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden dürfen am Ortgang max. 30cm und an der Traufe max. 50cm betragen.

A4 Außenwände

a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen.

A5 Sockel, Kniestock

a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, daß die OK-Erdgeschoß-Rohfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

c Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A6 Einfriedungen

a Als Einfriedung zu den Erschließungsanlagen sind nur Mauern, Holzwände oder Staketenzäune mit einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Sie sind hier 0,5m von der Grenze zurück zu setzen. Die so entstandene Fläche zwischen Erschließung und Einfriedung ist mit Stauden und Blumen zu bepflanzen.

b Sockel für Zäune sind unzulässig.

c Auf den zwischen den Baugrundstücken verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitlich, rückwärtig) ist die Einfriedungsart freigestellt. Werden Mauern errichtet, so sind sie bis zu einer Höhe von max. 1,8m - gemessen zwischen OK-fertiges Gelände und OK-Mauer allgemein zulässig. Die Einfriedungsart ist je Grundstücksseite einheitlich auszuführen.

A7 Werbeanlagen, Antennenanlagen

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, bzw. bei eingesch. Gebäuden oberhalb der Traufe

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.

d Funksendeanlagen von mehr als 1,0m Höhe, auf der Dachhaut oder auf Masten installiert, sind unzulässig.

A8 Grünordnung

a Ausgleichsflächen:
Der den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zugeordnete Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf den Grundstücken Fl. Nr. 937, 943 (Teilflächen), Gemarkung Schwebheim, auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Er ist wie folgt zu gestalten:
Ziele/Maßnahmen:
Neuanlage von frei wachsenden Hecken mit standortheimischen Arten lt. Pflanzschema A, Pflanzung von standortheimischen Bäumen gemäß Planfestsetzung (lt. Anlage 2). Die gesamte Fläche ist mit einer Magerrasenansaat RSM 8.1 anzusäen. Für Pflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden.
Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass sich die Gehölze artgerecht entwickeln können (Unterlassung von Pestizideinsatz und Düngung). Bei Ausfall der Pflanzungen ist gleichwertig nachzupflanzen.
Pflege:
Die Wiesenflächen und Kräutersäume sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens 1. Juli, mit Mähmosaik, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozideinsatz) zu pflegen.
Vollzugsfristen:
Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baugebietserschließung fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Die Ausführungsplanungen für den naturnahen Ausbau des Teiches sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Entwurf abzustimmen.

b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder 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.

c Fassaden und Einfriedungen (Mauern, Holzwände) sind an geeigneten Stellen zu beranken.

d Für die Durchgrünung des Straßenraums sind Bäume 1. oder 2. Ordnung, 3 mal verschult, mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm, z. B. Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Eberesche (lt. Hinweise Ziffer 9 Gehölzartenliste) oder geeignete Baumarten aus der Liste der Gartenamtsleiter Stand 1995 zu verwenden. Für die Durchgrünung der Ausgleichsfläche lt. Anlage 2.

A9 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 Grenzt ein offener Entwässerungsgraben an das Grundstück an so ist das unverschmutzte Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) dort einzuleiten. Wo dies nicht möglich ist, bzw. alternativ ist die Versickerung auf dem Grundstück bzw. die Aufspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen, Teichen etc. zulässig. Der Überlauf darf an die Entwässerungsgräben bzw. wo dies nicht möglich ist an das Kanalsystem der Gemeinde Schwebheim angeschlossen werden.

A10 Lärmschutz

a Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (◉) sind Aufenthaltsräume im Obergeschoß derart anzuordnen, dass sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Westseite belüftet werden können.

b Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (⊗) sind Aufenthaltsräume im Obergeschoß derart anzuordnen, dass sie nicht ausschließlich über Fenster auf der West- und Südseite, im Erdgeschoß nicht ausschließlich über Fenster auf der Südseite belüftet werden können.

c Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (◎) sind Aufenthaltsräume im Erd- und Obergeschoß derart anzuordnen, dass sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Südseite belüftet werden können.

B Hinweise

1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Die Satzung des Abwasserzweckverbandes „Unterer Unkenbach" ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.

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 Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

6 Für Regenwasserrückhaltungen werden 2,5m³ pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. 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 Solarkollektoren sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integriert, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefasst werden.

8 Bei der Anordnung von Kaminen wird auf die Beachtung der Abstände zu Fenstern gem. der Feuerungsverordnung (FeuV) hingewiesen.

9 Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Ebere, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

10 In diesem Gebiet kann in der feuchten Jahreszeit, durch wasserundurchlässige Bodenformationen, Schichtenwasser auftreten.

11 Bei der Errichtung eines Trennsystems ist das ATV/DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

12 Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1000 oder

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.06.2004 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 02.07.2004 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 31.01.05 bis 28.02.05 öffentlich ausgelegt.

Schwebheim, den 23.03.2005 GEMEINDE SCHWEBHEIM
1. Bürgermeister
HANS FISCHER

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17.03.05 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwebheim, den 23.03.2005 GEMEINDE SCHWEBHEIM
Bürgermeister
Hans Fische

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 01.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Schwebheim, den 01.04.2005 GEMEINDE SCHWEBHEIM
1. Bürgermeister
HANS FISCHER

GEMEINDE SCHWEBHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.31 „GOLDGRUBE - WEST"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
10. August 2004/20. Sept. 2004/18. Nov. 2004/17. März 2005

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 144 681