



Die Untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Dorfgebiet - gegliedert (§1(4) Satz 1 Nr.1 BauNVO)
- nur "sonstige Wohngebäude" zulässig (§5 (2) Ziffer 3 BauNVO)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- offene Bauweise
- Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Garagen
- öffentliche Verkehrsfläche (versiegelt, unversiegelt)
- Baumpflanzungen - ungefähre Standort; (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Sichtdreieck

*Dachneigung 48° siehe Bebauungsplan Nr. 21*

**B Hinweise**

- wegfallende Grundstücksgrenze
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Geplante Gebäude
  - Flurnummer
  - Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der Nutzung  | Maß der Nutzung    |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise         |                    |

**TEXTTEIL**

**A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**

- A1 Einfriedungen**
  - a Die Einfriedungen sind straßenseitig in der Hausflucht zu errichten. Zur Straßenseite dürfen nur Holzstaketenzaune mit einer Höhe von max. 1.0m errichtet werden. Garagenzufahrten dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- A2 Regenwasserbehandlung**
  - a Oberflächenwasser, einschließlich anfallendem Dachwasser das nicht zur Bewässerung des Gartens dient, sollte auf dem Grundstück versickert werden. Der Einbau einer Zisterne, um Brauchwasser für die Gartenbewässerung zurückzuhalten ist zulässig. Ein Anschluß für den Überlauf der Regenwasserversickerungsanlage an das Mischwasserkanalsystem ist gestattet. Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
- A3 Grünordnung**
  - a Entlang der östlichen und überlappend auf die nördliche Baugebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 2-reihige landschaftliche Hecke mit eingestreuten Bäumen II. Ordnung aus standortheimischen Laubgehölzen als Ortsrandabschluß anzupflanzen. Die Gehölzauswahl ist gem. Ziffer 7 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 "Grettstadter Weg" vorzunehmen.
  - b Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrüne Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbäume und das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig.
  - c Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen einschl. Pkw-Stellplätzen sowie Garagenvorflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche und funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für diese Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Belagsarten, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, Rasengittersteine etc. auszurichten.
- A4 Dachaufbauten**
  - a Die Einzelbreite von Dachgauben darf 1,50m, die Gesamtsumme der Gaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 2,0m betragen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- A5 Sockel, Kniestöcke**
  - a Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,5m - gemessen zwischen OK-Straßenverkehrsfläche und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden - nicht überschreiten.
  - b Kniestöcke dürfen eine Höhe von max. 0,5m - gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen UK-Sparren und OK-Rohdecke - nicht überschreiten.
- A6 Abstandsflächen**
  - a Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- A7 Weitere Bestimmungen**
  - a Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Grettstadter Weg" in der zuletzt geänderten Fassung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A** Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.06.1996 beschlossen.  
Der Änderungsbeschluß wurde ortsüblich am 21.06.1996 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 21.10.1996 bis 21.11.1996 öffentlich ausgelegt.  
Schwebheim, den 06. Dezember 1996  
  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer
- C** Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am 28.11.1996 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schwebheim, den 06. Dezember 1996  
  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer
- D** Vermerk des Landratsamtes  
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 25.03.1997  
Landratsamt  
I.A.
- E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.04.1997 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 11. April 1997  
  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

**GEMEINDE SCHWEBHEIM**

2. ÄNDERUNG MIT ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 21 "GRETTSTÄDTER WEG"  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergreinfeld  
05. Juli 1996/26. Sept. 1996/28. Nov. 1996

