



BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „GRETSTADTER WEG“  
DER GDE. SCHWABHEIM

NORDEN  
1/1000

ZEICHENERKLÄRUNG

- a) Festsetzungen
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
  - MD  
Gegliedertes Dorfgebiet § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 (s. Ziff. 1 d. Textfestsetzungen)
  - GFZ z.B. 0,8  
Geschossflächenzahl gilt für jedes Grundstück gesondert.
  - I oder II  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Sichtdreiecke: Innerhalb dieser Flächen dürfen keinerlei Hochbauten, Anpflanzungen, Zäune etc. über 0,80m errichtet werden. Art. 26 BayStrWG
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - bestehende Wohngebäude
  - bestehende Wirtschaftsgebäude
  - Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung zwingend
  - zu erhaltende Obstbäume
  - zu pflanzende Bäume
  - zu erhaltende Hecken
- b) Hinweise
- zu erhaltende Obstbäume
  - zu pflanzende Bäume
  - zu erhaltende Hecken
- § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a u b BauGB

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet wird als gegliedertes MD- Gebiet gem. dem Flächennutzungsplan eingestuft. Für die mit "A" bezeichneten Grundstücke sind lediglich "sonstige Wohngebäude" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Für die mit "B" bezeichneten Grundstücke des Baugebietes sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1,2,4 - 10 BauNVO zulässig. Für diese Grundstücke wird eine Mindestgröße von 800 qm festgesetzt.
2. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen nicht höher als 6,25m über Gehsteighinterkante liegen. Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen über 80 cm nicht verändert werden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf höchstens 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.
3. Die Dachneigung wird bei zweigeschossigen Gebäuden mit 38° festgesetzt. Bei eingeschossigen Gebäuden mit 48°. Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden richtet sich nach der Dachneigung der Wohngebäude. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
4. Garagen sind als Grenzbebauung vorgezogen. Sie sind jeweils der angrenzenden Nachbargarage anzupassen, wobei sich die Gestaltung nach der zuerst genehmigten Garage richtet.
5. Bei der Einfahrt zu den Garagen ist ein Stauraum von 5 m Tiefe, gemessen von der Grundstücksgrenze aus, freizuhalten. Dieser Bereich darf nicht durch Einfriedungstore oder Sonstiges verschlossen werden.
6. Im Baugebiet ist teilweise mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bei Unterkellerungen sind Sicherheitsvorkehrungen gegen Grundwasser vorzusehen. Bei Erdarbeiten auf den Grundstücken ist auf frühgeschichtliche Bodenfunde zu achten.
7. Auf die nichtüberbauten Grundstücksflächen sollten bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit pro 200 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Neben Obst- und Walnubäumen sowie Beerensträuchern sollen folgende Gehölze bevorzugt Verwendung finden:  
Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Eberesche;  
Heister: Vogelkirsche, Hainbuche, Birke, Feldahorn, Feldulme;  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Rote Heckenkirsche, Weißdorn.  
Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 202 an der Grenze vorhandene Gehölzpflanzung ist zu erhalten. Soweit für Grundstückseinfahrten Eingriffe erforderlich sind, sind sie auf ein Mindestmaß zu beschränken.
8. Außenwände: Außenwände sollen nach Material, Struktur und Farbe als Einheit gestaltet werden. Unzulässig sind plattenartige Verkleidungen jeder Art, glitzernde, glänzende und stark strukturierte Putzoberflächen. Die Farbgestaltung soll anhand des in der Gemeindeverwaltung aufliegenden Farbkataloges auf die Nachbargebäude und das Straßen- und Ortsbild abgestimmt werden. Holzverkleidungen sind zulässig.
9. Dächer: Zur Dacheindeckung sind rote Ziegel zu verwenden. Dachgauben sind erst ab 40° zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
10. Fenster und Türen: Fenster und Türen sollten in Größe und Gliederung in einem guten maßstäblichen Verhältnis zum Baukörper stehen. Der Charakter einer Lochfassade ist anzustreben.
11. Bei den Grundstücken Fl.Nr. 205 und 206 (gilt nicht für die geplanten Gebäude am Oberen Weg) sowie den Grundstücken Fl. Nr. 232, 233, 235, 237, 238, 239, und 240 wird Grenzbebauung zwingend festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 31.10.1988 bis 01.12.1988 in Schwabheim Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung waren eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht u. die nach § 4 (1) BauGB Beteiligten davon benachrichtigt worden.

Schwabheim, den 08. Dez. 1988  
1. Bürgermeister  
Rathaus  
1. Bürgermeister  
Die Gemeinde Schwabheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08. Dez. 1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Nach Art. 49 (1) G. O beteiligte Gemeinderäte waren von Beratungen und Beschlussfassung über den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Schwabheim, den 08. Dez. 1988  
1. Bürgermeister  
Rathaus  
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 10.09.1990 KI  
LANDRATSAMT  
I.A.  
Meinka  
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.09.1990 durch Amtsblatt der Gemeinde Schwabheim ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit 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 (§ 12 Satz 4 BauGB).

Schwabheim, den 04.10.1990  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

Aufgestellt:  
Kützberg, den 10.7.1987  
Geändert: 15.10.1987  
Geändert: 20.4.88  
Geändert: 16.9.88

BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
„GRETSTADTER WEG“  
der Gemeinde SCHWABHEIM  
Landkreis Schweinfurt