



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- z. B. MD 1 Dorfgebiet
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung
- z. B. II max. Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- 0 offene Bauweise
- z. B. 35° Dachneigung
- Bodendenkmal sh. Textziffer A2a

B Hinweise

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	
Dachneigung	Bauweise	

TEXTTEIL

- A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Dacheindeckung**
- a Im Gebiet MD 2 sind Dachbegrünungen und rote Ziegeleindeckungen zur Dacheindeckung zulässig.
- A2 Denkmalschutz**
- a Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-6-6027-0089; Siedlung der römischen Kaiserzeit und Wüstung des frühen und hohen Mittelalters. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
- A3 Immissionsschutz**
- a Die Emissionen des REWE-Einkaufsmarktes dürfen an den nächstgelegenen Wohnhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 837, 838 und 839 bzw. an der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 833 einen Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) nicht überschreiten. Zusätzlich darf an der nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 833 (Bebauungsplan „Röhleiner Grund“, Entwurf vom 10.1.2002) ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Sollten diese Werte an diesen Stellen eingehalten, jedoch an der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans überschritten werden, so sind am Immissionsort (an der Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) Schutzmaßnahmen zu ergreifen die sicher stellen, dass notwendige Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen mit einem Immissionspegel von nicht mehr als 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht beaufschlagt werden, z. B. durch eine Zwangsbelüftungsanlage.
 - b Sollten die Geruchsbelästigungen der südlich angrenzenden Hühnerhaltung eine Belästigung für die Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs darstellen, so sind am Immissionsort (an der Wohnbebauung) entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Geruchsfilter) zu ergreifen die sicher stellen, dass die Wohnnutzung durch die Geruchsbelästigungen nicht beeinträchtigt wird.
- B WEITERE FESTSETZUNGEN**
- 1 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 14 „Hauptstraße“ der Gemeinde Schwebheim, einschließlich der letzten Änderung.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 22.08.2013 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 30.08.2013 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 16.12.2013 bis 30.12.2013 öffentlich ausgelegt.
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 09.01.2014 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- D** Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 31.01.2014 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 (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

GEMEINDE SCHWEBHEIM

Schwebheim, den 31.01.2014

1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM

Schwebheim, den 31.01.2014

1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM

Schwebheim, den 31.01.2014

1. Bürgermeister
Hans Fischer