



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MD_b Dorfgebiet - mit Beschränkungen
- Erdgeschoss mit Dachgeschoss
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
- Bäume erhalten - Erhaltungsgebot (§9 Abs.1, 25b BauGB)
- Bäume anpflanzen - Pflanzgebot (sh. Textziffer A8b)
- Hecke anpflanzen - Pflanzgebot (sh. Textziffer A8b)
- Ga/St Flächen für Garagen und Stellplätze

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen entfallend
- Gebäude entfallend
- Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
	Bauweise	

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung

- a Die im MD_b-Gebiet gem. §5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.

A2 Abstandsflächen

- a Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

A3 Stellplätze, Garagen

- a Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m zu errichten.

A4 Dächer, Dacheindeckungen, Dachaufbauten

- a Dachform und Dachneigung Hauptgebäude, Garagen: Satteldach: 42° - 53°
- b Flachdächer sind unzulässig.
- c Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Daneben sind Dachbegrünungen, bei Wintergärten Dachverglasungen zulässig.
- d Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Giebelhöhe und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.
- e Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

A5 Sockel, Kniestock, Aufschüttungen

- a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoss-Rohfußboden) darf, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche nicht überschreiten.
- b Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.
- c Aufschüttungen sind nur zur Angleichung des Geländeneiveaus der Baugrundstücke an das Oberflächenniveau der Erschließungsflächen zwischen Gebäude und Erschließungsfläche, bzw. Stellplätzen und Erschließungsfläche zulässig.

A6 Einfriedungen

- a Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen diese max. 1,20 m hoch sein. Alternativ darf die Einfriedung als lebender Zaun aus Heckensträuchern angelegt sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und Früchte tragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- b Sockel für Zäune sind unzulässig.

A7 Werbeanlagen, Antennenanlagen

- a Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
- b 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.

A8 Grünordnung

- a Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- b Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:
An den im Plan mit A für Ahorn bzw. D für Apfeldorn gekennzeichneten Stellen je ein Ahorn (Hochstamm 3-mal verschult mit Ballen, Stammumfang 14-16cm) bzw. je ein Apfeldorn (Hochstamm 3-mal verschult mit Ballen, Stammumfang 12-14cm) bzw. eine zweireihige Hecke aus Hainbuchen (große Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten 2-mal verschult mit Ballen, 175-200cm) zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neue Gasse“ zugeordnet.
Ziele/Maßnahmen: Einbindung der Bebauung in den ländlichen, parkartigen Ortsrand im Schloßumfeld.
Pflege: Hecken regelmäßig auf 2m Höhe schneiden.

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 Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. die Aufspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen, Teichen etc. ist allgemein zulässig. Der Überlauf darf an das Entwässerungssystem der Gemeinde Schwabheim angeschlossen werden.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- 4 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.
- 5 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zulässt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Regenwasserrückhaltungen werden 2,5m³ pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- 6 Solarkollektoren sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integrieren, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefasst werden.
- 7 Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlsbeere
Sträucher: Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- 8 Den Bauherren werden vor Baubeginn Schürftgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sollten die Kellerschosse als wasserdichte Wannen ausgeführt werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän-, oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 9 Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1000 oder 1:5000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7 Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 05. 10. 2006 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 13. 10. 2006 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 26. 03. 2007 bis 27. 04. 2007 öffentlich ausgelegt.

Schwabheim, den 23.05.2007

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 10. 05. 2007 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabheim, den 23.05.2007

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 18.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 23.05.2007

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWABHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „NEUE GASSE“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheinfeld
20. Februar 2007

