

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

SCHWEBHEIM OBERE HEIDE -5. ÄNDERUNG-

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.04.1990 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 06.04.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.5.1990 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.07.1990 bis 02.08.1990 öffentlich ausgestellt.

Schwabheim, den 15.08.1990

C Der Bebauungsplan in der Fassung vom 5.07.1990 wurde vom Gemeinderat am 09.08.1990 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabheim, den 15.08.1990

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, 05.12.1990
Landratsamt
I. A. Minka
Oberbürgermeister

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.12.1990 durch Amtsboten ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Schwabheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

GEMEINDE SCHWABHEIM
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Obere Heide"
der Gemeinde Schwabheim für die Grundstücke
Fl.Nr. 657-657/1-657/2-657/3 - 660/5-660/6 und 683/1 sowie
Dachneigung im Gebiet 5 WA 6.



- Legende:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - == Baugrenze || Baulinie
 - E+D Satteldach, Dachneigung 35° ± 3°
1 Vollgeschoss und ausgebauter Dachstuhl (ein durch den Dachausbau entstehendes zweites Vollgeschoss ist zugelassen).
Sichtdreieck: Die schraffierte Verbotfläche ist von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Einfriedung u. Bepflanzung die 0,80m Höhe überschreitet freizuhalten, bei Hochstämmen ist eine Kronentraufe von mind. 3,0m erforderlich. (Art. 26 BayStrWG).
 - vorgesehene Grundstücksteilung nur Einzelhäuser zulässig

- WA 3 Bebauung mit altberechtigten Wohnungen
E+D 2-geschobige Bebauung mit Satteldach und Dachneigung 42° (ein durch den Dachausbau entstehendes zweites Vollgeschoss ist zugelassen)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschobflächenzahl

Die Dachneigung im Gebiet WA 6 wird auf 45° ± 3° festgesetzt. Soweit Garagen nicht in den Wohngebäuden mit eingebaut werden, ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

nachfolgend abgedruckt
Im übrigen gelten die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 "Obere Heide" vom 1.11.1976 zuletzt geändert am 20.7.1989.

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer
Architekt BDB
Kützberg, den 14.04.1990
20.3.1990
22.05.1990
22.05.1990 (Hilf 8.6.1
8.6.8 der kelt. Festsetzungen)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (redaktionelle Neufassung) v. 5.7.1990

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.2 Baugrundstücke und bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
2.21 Kindertagesstätte Kindergarten

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 sowie § 16 u. § 17 BauNVO)

3.1 Zahl der Vollgeschosse
3.1.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3.1.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend
3.2 Grundflächenzahl (GRZ)
3.2.1 z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4 als Höchstwert
3.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
3.3.1 z.B. GFZ 1,0 Geschossflächenzahl 1,0 als Höchstwert

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2, sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 offene Bauweise: nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig
4.2 offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig
4.3 besondere (abweichende) Bauweise

Weitere Festsetzungen zu 4.3

WA 1 Grenzbebauung zulässig aber nicht zwingend.
WA 2 und WA 6 geschlossene Bauweise; eine Abweichung hiervon ist zulässig, wenn der seitliche Grenzabstand 5 m beträgt.
WA 7 und WA 8 geschlossene Bauweise.

Baugrenze Baulinie
In den WA - Gebieten 1/2/4/6/10 sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
Bei WA 8 Mindestbreite der Gebäude zwischen den Baugrenzen 11 m.

5. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 11, BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen
5.2 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
5.3 öffentliche Parkflächen
5.4 Grundstückszufahrt
5.5 Durchgang
5.6 Gesamtbreite einer Verkehrsfläche
5.7 Sichtdreiecke mit Schenkellängen und Verbotsflächen (schraffiert) nach Art. 26 BayStrWG; Die Verbotsflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Ablagerung, Einfriedung u. Anpflanzung, die 0,80m Höhe überschreitet, freizuhalten; bei Hochstämmen ist eine Kronentraufe von mind. 3m erforderlich.

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, BauGB)

6.1 Umformstation - Trafo

7. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 + 22, BauGB)

7.1 SP Spielplatz
7.2 öffentliche Grünflächen
7.3 öffentlicher Spielplatz
7.4 Waldbestand, zu erhalten
7.5 öffentliches Strassen- u. Wegebegleitgrün
7.6 Bindungen f. Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9, Abs. 1 Nr. 25, BauGB)
7.6.1 Bäume zu erhalten
7.6.2 Bäume zu pflanzen (Pflanzgebot)
7.6.3 Strauchgruppen zu pflanzen (Pflanzgebot)

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen einschließl. ihrer Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, u. Nr. 22, BauGB)
8.2 Stellplätze (z.B. 8 Plätze)
8.3 Garagen (z.B. 8 Plätze)

8.6 Baugestaltung

8.6.1 Satteldach mit gleichneigten Flächen, Firstrichtung bei Winkelform als Vorschlag.

WEITERE FESTSETZUNGEN ZU 8.1 WA 1, WA 2

Soweit die Garagen nicht in den Wohngebäuden mit eingebaut werden, sind sie mit Satteldach 35° ± 3° zu errichten.

- 8.6.2 FD Flachdach
8.6.3 PD Pultdach mit zwingender Gefällrichtung
8.6.4 SOD Sonderdachform (Kindergarten)

8.6.5 Einfriedungen oder andere Abgrenzungen müssen sich der Umgebung so einfügen, daß sie das Ortsbild nicht verunstalten bzw. stören. Bei den Reihenhäusern dürfen die Vorgärten zu den Wohnwegen hin nicht eingefriedet werden. Sichtschutzanlagen für Gartenhöfe sind auf der Baugrenze zu errichten.

8.6.6 Neigung der Satteldächer SD Bei den Reihenhäusern (WA7) 25° - 35°
Bei den übrigen Grundstücken, soweit keine Flachdächer FD festgesetzt sind, 35° ± 3°
Bei Reihenhäusergruppen ist die Dachneigung einheitlich zu gestalten.

8.6.7 Die Installation von Solaranlagen als Sonderdachform ist zulässig. Eine Abweichung von der festgesetzten Neigung für Satteldächer zur besseren Ausnutzung der Solarenergie ist zulässig. Hierbei werden auch asymmetrische Dachformen zugelassen.
8.6.8 UNTER- UND OBERGRENZE DER ABWEICHENDEN DACHNEIGUNG 22° - 45° Dachgeschoßausbau ist zulässig, Art. 6' BayBO wird nicht berührt

8.6.9 Die Dachneigung im Gebiet WA 6 wird auf 45° ± 3° festgesetzt. Soweit Garagen nicht in den Wohngebäuden mit eingebaut werden, ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

8.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9, Abs. 1 Nr. 25, BauGB)

8.8 Abgrenzungslinie für die Festsetzung der Geschosszahl (Prinzip)

8.9 Radius (z.B. 12,00 m)

8.10 FI, MIN. 300 qm Mindestgrundstücksgröße (z.B. 300 qm)

8.11 WA 1 z.B. Allgemeines Wohngebiet Nr. 1

8.12 Die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan über die Begrünung und Bepflanzung getroffenen Festsetzungen sind zu beachten.

8.13 In einer Tiefe von 50 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf allen Rändern Einrichtungen zum Punkenschutz vorzusehen.

HINWEISE

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für Gebäudestellung (nicht zwingend)
- Anzahl der Wohneinheiten (z.B. ca. 40)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- aufzubauende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern (z.B. 672)
- Feuerwehrzufahrt 15 t
- Teilmaße von Verkehrsflächen
- vorgesehener Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter
- vorhandene Katasterfestpunkte