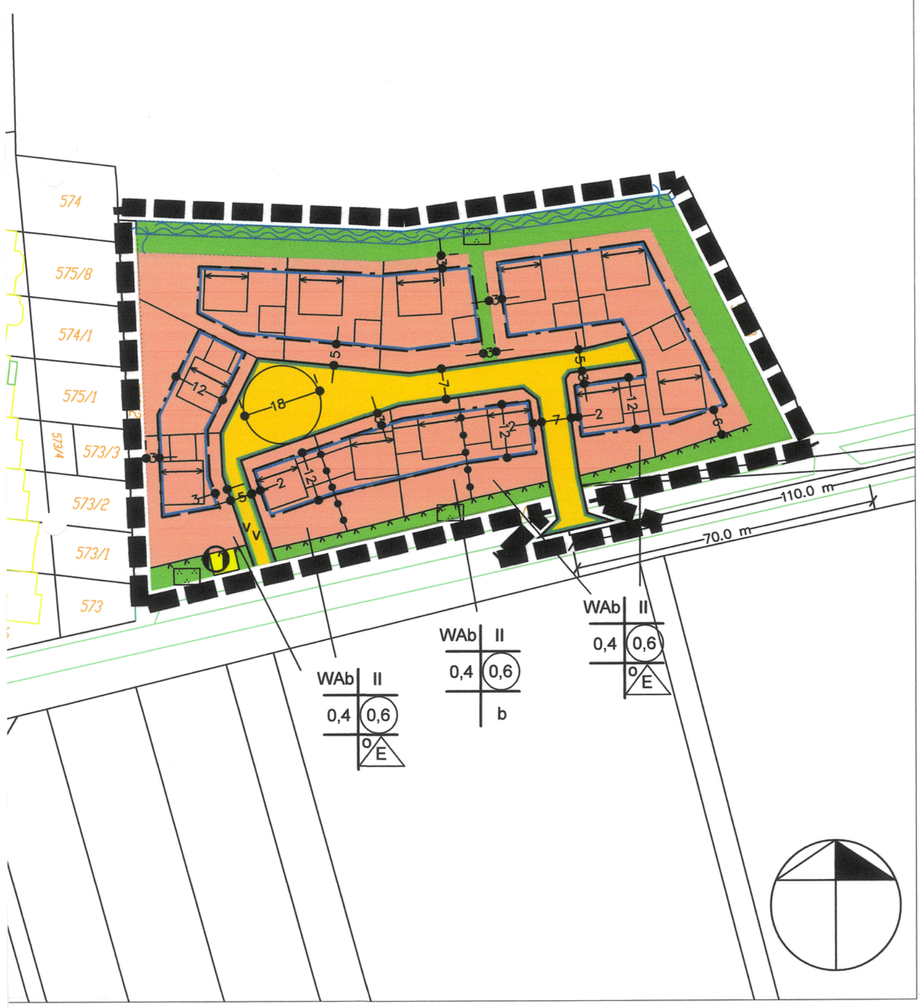


ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WAb — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- öffentliche Verkehrsfläche
- V — öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses - Graben
- O — öffentliche Fläche für die Versorgung - Energiezentrale
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung
- V V V — Lärmschutzwand (sh. Textziffer A10a)
- II — max. Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- b — besondere Bauweise (sh. Textziffer A2d)
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Art der Nutzung / Grundflächenzahl | Maß der Nutzung / Geschossflächenzahl / Bauweise — Füllschema der Nutzungsschablone

B Hinweise

- geplante Gebäude
- geplante Gundstücksgrenze
- z. B. 572 — Flurnummer

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung, Grundstücksgröße

a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung, Firsthöhe, Bauweise

a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

b Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK-Erdgeschoss-Rohfußboden und OK-Firstziegel - 7,0m nicht überschreiten.

c Auf den Flächen für Versorgungsanlagen darf die Gebäudehöhe der Heizzentrale - gemessen zwischen OK-Erdgeschoss-Rohfußboden und OK-Gebäude - 3,0m nicht überschreiten.

d Besondere Bauweise, hier: Kettenhausbebauung: Die Gebäude sind auf der östlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist mind. der gem. Art 6 BayBO erforderliche Grenzabstand einzuhalten.

A3 Garagen, Nebenanlagen

a Für die erste Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze für die weitere Wohneinheit mind. 1 zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

b Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum darf mind. 5 m, höchstens 9 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie betragen. Die Zufahrtsbreite der Grundstücke darf max. 6,0 m betragen.

c Gemäß §21a (4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

A4 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

a Es sind nur die in der Skizze dargestellten Dachformen zulässig. Die Dachneigung der Dächer darf zwischen 6° und 20° betragen. Die tiefer liegende Traufe muss sich auf der Südseite des Gebäudes befinden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Flachdach zu versehen.

b Zur Dacheindeckung sind nur Ziegeldeckungen in Rottönen zulässig. Falls eine Ziegeleindeckung wegen zu geringer Dachneigung nicht möglich ist, sind die Dachflächen zu begrünen, bzw. die Dachflächen zu verglasen. Ebenso ist auch die Verwendung von Solarkollektoren (thermisch bzw. elektrisch) zur Dacheindeckung zulässig.

c Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

A5 Sockel

a Die Sockelhöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen OK-Fahrbahn und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden - 0,5m nicht überschreiten.

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Fahrbahn, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die straßenseitig sichtbare Sockelhöhe max. 0,5m beträgt.

A6 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- giebelseitig: Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des DG,
- traufseitig: Werbung oberhalb der Traufe

b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

c 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.

A7 Einfriedungen

a Als Einfriedung zu den Erschließungsflächen sind nur Mauern und Staketenzäune mit einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Sockel für Zäune sind unzulässig.

A8 Grünordnung

a Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1213, Gemarkung Schwebheim mit einer Größe von 3.883 m² (sh. Anlage 2 zur Begründung). Die Ausgleichsflächen sind gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des -Bebauungsplans „Strüdlein-Ost" der Gemeinde Schwebheim ganz zugeordnet.

b Am Südrand des Baugebiets ist vor der Sichtschutzmauer eine Eingrünung mir Saumeinsaat und abschnittsweiser Mauerbegrünung zu erstellen.

c Die Grenzzone entlang des Waldrandes ist zur Ausbildung eines Blühsaums mit der Saatgutmischung RSM 8.1, Variante 1 einzusäen.

d Der für die benötigte Zufahrt entstehende Verlust an Obstbäumen ist auf das Mindestmaß zu beschränken und anderenorts gleichwertig auszugleichen.

e Für die angestrebte Bepflanzung der Baugrundstücke sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

f Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollten.

g Fassaden und Einfriedungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter und wilder Wein, Efeu. Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.

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.

A10 Lärmschutz

a Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine 2,0m hohe Lärmschutzwand zu errichten (sh. Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan „Strüdlein – Ost").

B Hinweise

1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen. Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Eine Regenwasserrückhaltung (Zisterne) ist gestattet. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:
- 1,0m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächig abgeleitet wird
- 1,5m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.

3 Es wurde ein Bodengutachten erstellt. Es liegt zu Einsichtnahme im Rathaus aus und enthält insbesondere Informationen zur Gründung, zur Versickerung und zur Sicherung des Bauwerks gegen Schichtenwasser.

4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

5 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.

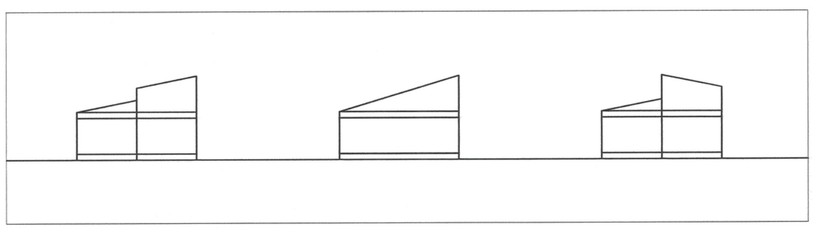
6 Gemäß §17 Abs. 6 BNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Ökoflächenkataster zu erfassen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 39 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU)geführt und laufend fortgeschrieben. Hierzu sind dem LfU rechtzeitig nach Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der vom Ökokonto abgebuchten Flächen die für die Erfassung und Kontrolle der Flächen erforderlichen Angaben in aufbereitbarer Form zu übermitteln.

7 Bei den Heizanlagen sollte Vorsorge gegen Funkenflug getroffen werden.

8 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

9 Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schweinfurt-Süd. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Einwirkung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

10 Gemäß der Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes „Unterer Unkenbach" ist die Verwendung von Kupfer für Dachrinnen, Fallrohre, Verblechungen etc. untersagt.



Skizze gemäß Textziffer A4a

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.02.2013 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 01.03.2013 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 30.09.13 bis 30.10.13 öffentlich ausgelegt.

Schwebheim, den 17.02.2014

GEMEINDE SCHWEBHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 21.11.2013 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwebheim, den 17.02.2014

GEMEINDE SCHWEBHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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)

Schwebheim, den 17.02.2014

GEMEINDE SCHWEBHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM

BEBAUUNGSPLAN „STRÜDLEIN OST"
M.: 1:1.000

15. April 2013, 12. September 2013, 21. November 2013