



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Gewerbegebiet - mit Beschränkungen
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl
- z.B. Geschossflächenzahl
- z.B. 7,0 m Traufhöhe
- Baugrenze
- Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
- Private Grünfläche (sh. Textziffer A1a)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. Textziffer A2)
- Wiesenflächen - Entwicklung zu magerer Feuchtwiese
- Wasserflächen und Feuchtzonen - Entwicklung von Hochstaudenfluren und Naßwiesenelementen
- anbaufreie Zone (vgl. Textziffer A 9a)
- Gemarkungsgrenze

**B Hinweise**

- Grundstücksgrenze vorhanden

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone

Die untere Immissionschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Dies gilt für die Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind und bei Wohnungen / Wohnhäusern.



**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- A1 Private Grünflächen**
  - a Die als private Grünflächen gekennzeichneten Grundstücksteile sind von jeglicher Bebauung, Ablagerungen, Stellplätze und Nebenanlagen frei zu halten. Sie dürfen lediglich von einer max. 5m breiten Zufahrt, ausgehend vom nördlich angrenzenden Nachbargrundstück zur Gebäudezufahrt unterbrochen werden.
- A2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**
  - a **Fläche A:** Gezielter Umbau des Gehölzriegels zu einem Laubgehölz-Mischbestand, innerhalb von 5 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, durch alljährliche Entnahme von Nadelgehölzen zur Förderung der vorh. Laubgehölzarten. In den so entstandenen Lücken erfolgen Gehölznachpflanzungen, die im Herbst durchzuführen sind. Zu verwendende Arten: Spitzahorn, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Erle als Heister, zweimal verpflanzt (Zev.), 100-150cm. Der Bereich zwischen Gebäude und Gehölz ist mit Rasensaatmischung (RSM) 7.1.2 einzusäen.
  - b **Fläche B:** Revitalisierung eines Feuchtwiesenstandortes mittels naturnaher Geländeaufformung durch Anlegen von zwei mähharen Feuchtsenken. Entwicklung der ursprünglichen Feuchtwiesenvegetation durch Sukzession. Erhalt der vorh. Entwässerungsrinne durch partielles Abflachen der Böschungen.
- A3 Aufschüttungen**
  - a Im Bereich des Baufensters ist eine Aufschüttung von max. 0,75m über Urgelände - gemessen an der Südecke des Gebäudes - zulässig. Die sich ergebenden Böschungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin flach auszuführen.
- A4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**
  - a Anbaufreie Zone gem. §9(1) FStrG bzw. Art 33(1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der St 2271 bzw. vom künftigen Rand der 2. Fahrbahn der B 286 (entspricht einem Abstand von 35m vom derzeitigen Fahrbahnrand).
  - b Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (B 286 und St 2271), wie auch zu dem zwischen dem Geltungsbereich und der St 2271 liegendem Feldweg, mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.
- A5 Weitere Festsetzungen**
  - a Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Schwabheim.

**B Hinweise**

- 1 Es wird darauf hingewiesen, daß auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
- 2 Im Genehmigungsverfahren von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Immissionen verbunden sind, ist die Untere Immissionschutzbehörde zu hören.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.12.2001 beschlossen.**  
Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 11.01.2002 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 11.02.02 bis 11.03.02 öffentlich ausgelegt.**  
Schwabheim, den 13.03.2002  
  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 04.04.02 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**  
Schwabheim, den 05.04.2002  
  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer
- D Vermerk des Landratsamtes.**  
Vermerk durch die Gemeinde Schwabheim:  
Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (10. Änderung) entwickelt wurde, ist eine Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt nicht erforderlich.
- E Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 31.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Röthlein 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 03.06.2002  
  
1. Bürgermeister  
HANS FISCHER

**GEMEINDE SCHWABHEIM**

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet - Süd“  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: pechl + metz, Bergreinfeld  
12. Jan. 2002/04. April 2002

