



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GE 2b

Gewerbegebiet - mit Beschränkungen

0,4

Grundflächenzahl

0,32

Geschoßflächenzahl

9,0m

max. Traufhöhe



Baugrenze



private Fläche für die Abwasserbeseitigung -Versickerungsmulde mit Überlauf in Graben Fl.-Nr. 853, Gemarkung Heidenfeld



Private Grünfläche-Baugebietseingrünung (gemäß Textziffer A1a)



anbaufreie Zone (gemäß Textziffer A5a)



Gehölzriegel (gemäß Textziffer A1b)

B Hinweise



Grundstücksgrenze vorhanden



Gemarkungsgrenze

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
	Geschoßflächenzahl	

A TEXTFESTSETZUNGEN fett-kursiv: Änderungen im Zuge der erneuten Offenlage Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Private Grünflächen

Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteile sind von jeglicher Bebauung, Ablagerungen, Stellplätze und Nebenanlagen frei zu halten. Sie sind mit der Saatgutmischung RSM 7.1.2 5-7 gr. Saatgut einzusäen und an geeigneten Stellen mit heimischen Laubsträuchern, wie Schlehe, Blutroter Hartriegel, Hundsrose, Pfaffenhütchen und Hasel in gemischten Gruppen und Einzelpflanzungen in der Größe: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 3-5 TR, 100-150 cm zu bepflanzen. Lediglich die nordöstlich vor dem Gebäude liegende Grünfläche darf zur Andienung der zukünftigen Halle, ausgehend vom nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück, als Zufahrt einschl. Rangierfläche nach Bedarf durchschnitten und genutzt werden. Mit den Baueingabep länen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Bepflanzungen und die Einsatzbereiche der Grünflächen aufzeigt.

b Der Nadelholzriegel entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist durch eine, in mehrjährigen Abschnitten zu vollziehende, fachgerechte Entnahme von Nadelgehölzen in Form von Lücken, gezielt in einen Laubholzmischbestand umzuwandeln. In diese Lücken sind jeweils zum Pflanzzeitpunkt Herbst Laubgehölze zu pflanzen. Folgende Laubgehölzarten sind miteinander gemischt in der Größe, verpflanzte Heister ab 5 cm Umfang, 150 – 200 cm zu verwenden: Vogelkirsche, Spitzahorn, Esche, Feldahorn und Hainbuche. Die Maßnahmen sind in Absprache mit der Gemeinde Schwabheim durchzuführen.

A2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

a **Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets:**
Dem Ökokonto der Gemeinde Schwabheim wird das Grundstück Fl.-Nr. 1281/1 der Gemarkung Unterspießheim zu 2.302 m² als Ausgleichsfläche entnommen. Die Fläche wird dem Bebauungsplan "2. Änderung des Gewerbegebiets Süd" als rechtsverbindlicher Bestandteil gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (gemäß Anlage 1 der Begründung). Die Anlage 1 der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ziele/Maßnahmen:
Das Grundstück Fl.-Nr. 1281/1 ist als Verbindungselement mit einer losen Heckenstruktur und einem großen Staudenbereich angelegt. Zur ökologischen Wertverbesserung werden noch Totholz- und Lesesteinhaufen eingebracht.
Pflege
Mähen der Saumbereiche zum Ackerland von ca. 3-4 m. Auf der übrigen Fläche ist nur eine sporadische Pflegemahd durchzuführen, um die Artenvielfalt zu verbessern.

A3 Aufschüttungen

a Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Aufschüttung auf max. die Höhe des bereits auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1019 (Gemarkung Schwabheim) vorhandenen Geländeneiveaus zulässig. Die sich ergebenden Böschungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin flach auszuformen.

A4 Niederschlagswasser

a Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser darf nicht der Kläranlage zugeleitet sondern muss in einer Versickerungsmulde (sh. Planzeichnung) gepuffert werden. Ein Überlauf in kann den Flurgraben Fl.-Nr. 853 (Gemarkung Heidenfeld) erfolgen. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, dass nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird.

A5 Bauverbotszonen

- a Innerhalb der anbaufreien Zone dürfen gem. § 9 Abs. 1 bzw. Art 23 Abs. 1 BayStrWG Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einzäunungen – nicht errichtet werden.
- b Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.
- c Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Bauasträgers der Fahrbahn.

A6 Weitere Festsetzungen

a Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung der letzten Änderung der Gemeinde Schwabheim.

B Hinweise

- 1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodentalertern - 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 Immissionsschutzbehörde zu hören.
- 3 Oberflächenwasser aus dem Grundstück darf den Grundstücken der Straßenbauverwaltung wie den Entwässerungsgräben der B286 nicht zugeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13. September 2007 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 21.09.2007 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 18.01.08 bis 01.02.08 öffentlich ausgelegt.

Schwabheim, den 26.02.2008

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fische

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 07. Februar 2008 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabheim, den 26.02.2008

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

D Vermerk des Landratsamtes

E Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 15.02.2008 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. 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 26.02.2008

GEMEINDE SCHWABHEIM
1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWABHEIM

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

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
08. Nov. 2007, 10. Jan. 2008, 07. Februar 2008

