



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 - GE1b/GE2b
0,8
①
7,0m
0
Grundflächenzahl } unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
Geschoßflächenzahl }
Traufhöhe
offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Anwandweg)
 - Heckenkomplexe, ungefähre Standort Pflanzgebot (§9(1) Nr. 25a BauGB)
 - großkronige Bäume, ungefähre Standort Pflanzgebot (§9(1) Nr. 25a BauGB)
 - anbaufreie Zone (vgl. Textziffer A 9a)
 - Sichtfläche (vgl. Textziffer A 9c)
 - Fläche für Aufschüttungen (vgl. Textziffer A 8a)
 - Wasserfläche - Versickerungsmulde
- B Hinweise**
- Grundstücksgrenze vorhanden
 - Grundstücksgrenze entfallend
- | | |
|------------------|--------------------|
| Art der Nutzung | Traufhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| | Bauweise |
- Füllschema der Nutzungsschablone

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Maß der Nutzung**
- a Die nach § 8(2) Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sind im GE 1_b-Gebiet gem. § 1(5) in Verb. mit § 1(8) BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - b Die nach § 8(3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind im GE 1_b- und GE 2_b-Gebiet nach § 1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- A2 Dächer**
- a Dächer sind mit einer Dachneigung von max. 15° auszuführen. Geneigte Dachflächen sind mit roter Dacheindeckung auszuführen.
- A3 Verkehrsflächen, Stellplätze**
- a Auf Grundstücken sind entsprechend Art. 58 BayBO ausreichend Stellplätze für vorhandene und zu erwartende Kraftfahrzeuge herzustellen, die mit einem versickerungsgünstigen Belag wie z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge etc. auszustatten sind. Die Versiegelung mit Schwarzdecke oder Beton ist nicht zulässig.
 - b Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten herzustellen damit stets vorwärts ausgefahren werden kann und in den Einfahrten keine Stauungen entstehen.
- A4 Schutz vor Verunstaltungen**
- a Schrottfahrzeuge und ausgeschlachtete Fahrzeugteile dürfen nicht im Freien abgelagert werden.
- A5 Einfriedungen**
- a Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0m - gemessen ab OK-Gelände - nicht überschreiten.
- A6 Wasser, Abwasser**
- a Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sole liegt, sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - b Bei der Bebauung soll möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Park- und Freilagerflächen sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge etc.). Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser muß versickert werden. Dies kann auch auf Flächen außerhalb des Plangebiets geschehen (vgl. Versickerungsmulde in der Planzeichnung). Ein Überlauf in den Flurgroben Fl.-Nr. 853 kann erfolgen. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
 - c Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Betriebstankstellen und Betriebswaschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- A7 Grünordnung**
- a Die Flächen zwischen der Grundstücksgrenzen und den bebaubaren Flächen sind zu bepflanzen und von Ablagerungen jeder Art freizuhalten. Sie können zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen verwendet werden, doch sind sie zur Straße hin einzugrünen.
 - b Bei der Anlage von Pkw-Parkplätzen im Begrünungsbereich muß nach jeweils drei Stellplätzen eine Pflanzfläche von ca. 2,5m Breite auf Stellplatztiefe ausgespart und mit Baum- und Kleinsträuchern bepflanzt werden.

- c Die Randbegrenzung des Baugebiets soll mit grenzlinienreichen, mind. 5-reihigen, unterschiedlich breiten Heckenkomplexen erstellt werden. Planterartig sollen Bäume 1. und 2. Ordnung zwischen den einzelnen Heckenkomplexen gepflanzt werden, so daß eine landschaftsgebundene Transparenz der Begrünung entsteht. Die Randbegrenzung im Norden soll als Sichtschutz zum angrenzenden Tierheim als dichte, durchgehende Hecke (z.B. zweireihige Hainbuchenhecke) angelegt werden. Pro 2.500m² Grundstücksfläche sind zur Innenbegrenzung des Baugebiets ein Baum 1. Ordnung (ohne Standortbindung) zu pflanzen, der zur Überstellung von Parkflächen oder zur optischen Auflösung von Gebäudefronten dienen soll.
 - d Mit dem Bauantrag muß ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorgelegt werden. Die Randbegrenzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn herzustellen. Die Innenbegrenzung muß sich mit der Bebauung des Grundstücks entwickeln. Die Pflanzgröße der Bäume für die Innenbegrenzung soll 3 x v, 14-16cm, nicht unterschreiten.
 - e Die Verwendung von fremdländischen Laub- und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Folgende einheimische Gehölzarten werden empfohlen:
baumartige: Schwarzpappel, Salweide, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne, Traubenkirsche
strauchartige: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Liguster, Kreuzdorn.
 - f Zur Sicherstellung eines ausreichenden Blendschutzes zu den qualifizierten Straßen (B 286 und St 2271) ist die Grundstückseingrünung mit dafür geeigneten Büschen und Bäumen in einer zweckdienlichen Pflanzanordnung auszuführen (Konkretisierung im Bepflanzungsplan nach A7d).
- A8 Aufschüttungen**
- a Auf den Flächen für Aufschüttungen sind - angepaßt an die Erforderlichkeit für eine geordnete Abwasserbeseitigung - Erdaufschüttungen bis auf eine Höhe von max. 1,20m über Urgelände zulässig. Die Böschungen sind an den Grundstücksgrenzen flach auszuformen.
- A9 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) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind. Davon ausgenommen ist die erforderliche Zufahrt zu dem Gewerbegebiet von der St 2271.
 - c Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. - die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenecken hinausragen - freizuhalten und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (sh. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).
- B Hinweise**
- a Funde von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28. Juli 1994 beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde ortsüblich am 26. Aug. 1994 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 05.12.94 bis 05.01.95 öffentlich ausgelegt.
Schwebheim, den 09.01.1995

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 01.06.95 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schwebheim, den 02. Juli 1995

D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 08.09.95
LANDRATSAMT
I.A. Jahn

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.09.95 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung 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 (§12 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Schwebheim
Schwebheim, den 15.09.95

GEMEINDE SCHWEBHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "GEWERBEGBIET - SÜD"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
20. Sept. 1994/17. Nov. 1994/01. Juni 1995

