



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - Industriegebiet - mit Beschränkungen
 - Grundflächenzahl $G_{1b} = 0,8$
 - Geschoßflächenzahl (siehe 1. ANDERUNG) $G_{1b} = 0,4$
 - Traufhöhe 6,50
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche (Aufteilung der Verkehrsflächen, sh. Hinweise)
 - öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Trafostation
 - Regenrückhaltebecken
 - 20 kV-Leitung (unterirdisch) mit Schutzzone
- B Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - entfallende Grundstücksgrenze
 - Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn (F), Parken (P), Gehweg (G), Begleitgrün (B))
 - Flurnummer
 - Gemarkungsgrenze
- | | | |
|------------------|--------------------|----------------------------------|
| Art der Nutzung | Traufhöhe | Füllschema der Nutzungsschablone |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | |

TEXTFESTSETZUNGEN

- A Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung, Abstandsflächen**
- Im G_{1b} -Gebiet sind die nach §9(3) Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. Nach §1(6) Ziffer 1 BauNVO werden von den gem. §9(3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (für Aufsichts- oder Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber) max. zwei Wohnungen je Gewerbebetrieb ausnahmsweise zugelassen.
 - Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 (Abs. 4 und 5) BayBO.
 - Anlagen oder Betriebe zur Bearbeitung, Verwertung, Lagerung oder sonstigen Behandlung von Schrott dürfen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 1 Abs. 5 § 1 Abs. 9 BauNVO nicht errichtet oder betrieben werden. Nur noch zum Ausschichten geeignete Fahrzeuge und Fahrzeugteile dürfen nicht außerhalb von Gebäuden gelagert werden. Dies gilt auch für ausgebaute Fahrzeuge, teilausgebaute Fahrzeuge und ausgebaut Fahrzeugteile.
- A2 Traufhöhe**
- Die Traufhöhe bemißt sich von OK-Fahrbahn der Planstraße B bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der UK Sparren. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn Betriebsabläufe eine größere Höhe erforderlich machen.
- A3 Wendeanlagen**
- Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen herzustellen, damit stets vorwärts ausgefahren werden kann und in den Einfahrten keine Stauungen entstehen.
- A4 Einfriedungen**
- Einfriedungen sind auf der Baugrenze mit einer Höhe von max. 2,0m zu errichten. Bei Lagerung von Material jeder Art, insb. von Baustoffen sind die Grundstücke gegen die Straßen durch eine 2,0m hohe Mauer oder Holzwand abzuschirmen.
- A5 Niederschlagswasser, Versiegelung**
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Gräben am Ost-, West- und Südrand des Baugebiets zu leiten. Alternativ ist die Versickerung auf dem Grundstück, bzw. das Auffangen in Zisternen zulässig.
 - Die Versiegelung der Grundstücke ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß (notwendige Zufahrten) zu beschränken. Die Belagswahl hat sich außerhalb der notwendigen Zufahrten - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) zu beschränken. Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind von Versiegelung (Abflußbeiwert < 0,2) freizuhalten. Die Flächen gem. Textziffer A6a dürfen darauf angerechnet werden.
- A6 Grünordnung**
- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist auf mind. 2/3 der privaten Grundstückslänge eine zweireihige landschaftliche Hecke mit unregelmäßig eingestreuten Heistergruppen aus Bäumen 2. Ordnung anzulegen. In den gehölzfreien Lücken können nach freier Standortwahl die Zufahrten angelegt werden.
 - Je 800m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. Ordnung ohne Standortbindung (3xv, StU 16-18cm) zu pflanzen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zur Gliederung und Beschattung der Stellplatzflächen zu pflanzen. Die Bäume dürfen auf die vorstehende Regelung angerechnet werden. Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Hecken auf dem Grünstreifen gem. Textziffer A6a dürfen darauf angerechnet werden. Pflanzqualität und -dichte der Heckenpflanzung je 100m²:

2 Bäume (1. Ordnung)	3xv STU 12-14 cm
6 Heister (1. u. 2. Ordnung)	2xv Höhe 175-200cm
90 leichte Sträucher	1xv Höhe 40-70cm
 - Das Anlegen strenger Hecken, z. B. aus Thuja oder sonstigen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
 - Mindestens die Hälfte von fensterlosen Fassaden bzw. von Fassaden mit Lichtbändern, deren Unterkante mind. 3,0m über Gelände liegen, mit mehr als 10m Länge sind durch Fassadenbegrünung mit Rank- und Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Geißblatt, Kletterrosen, Blaugreen etc. fachgerecht zu begrünen.

- Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
 Baumartige:
 Zitterpappel, Salweide, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Obstbäume.
 Strauchartige:
 Hasel, Weißdorn, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Liguster, Kreuzdorn.
- Die grundstücksbezogenen, grünordnerischen Festsetzungen sind durch die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans (Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen, der offenen Freiflächen, wie z. B. Rasen und der verwendeten Belagsarten) mit den Baueingabeplänen nachzuweisen.
- Pflanzgut im öffentlichen Bereich:
 Entlang der Planstraßen A und B sind Großbäume im öffentlichen Begleitgrün als Hochstamm, 3xv, StU 18-20cm, (z.B. Spitzahorn, Winterlinde, Esche) zu pflanzen.
 Zur Ortsrandbegrünung sind auf den öffentlichen Grünflächen grenzlinienreich, mit 2,5m breitem Krautsaum ausgestattete landschaftliche Hecken mit eingestreuten Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung mind. 5 bis 6-reihig anzupflanzen.

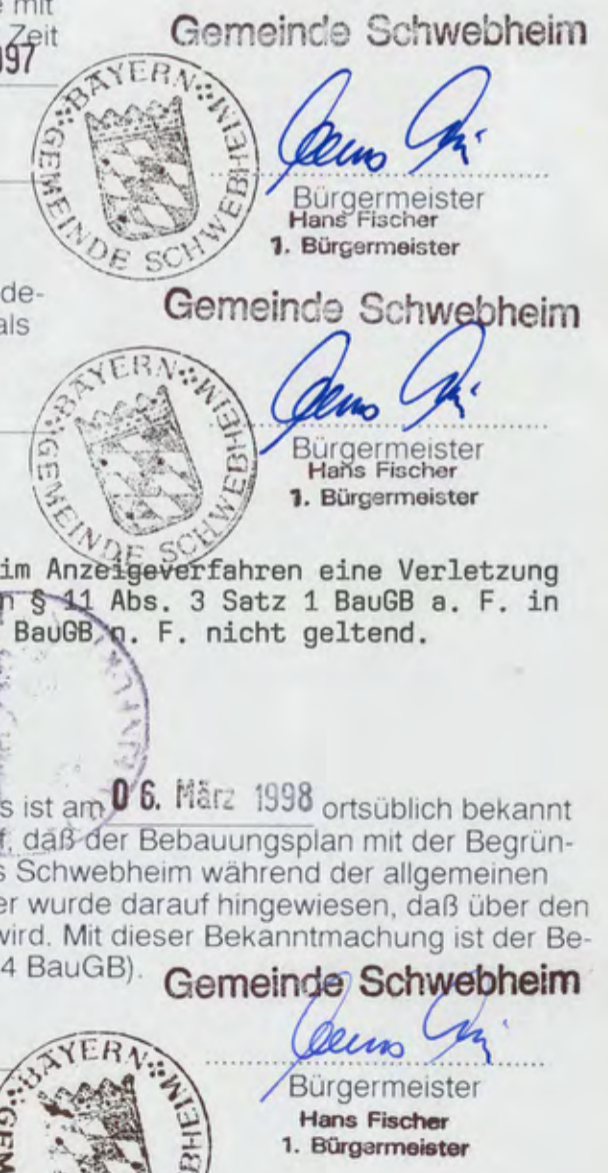
- A7 Stellplätze**
- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A8 Bauliche Gestaltung**
- Mit Ausnahme der reinen Flachdächer ist für sonstige Dacheindeckungen nur rotes oder rotbraunes Eindeckmaterial zulässig.
 - Fassaden sind mit einem gedecktfarbigem Anstrich zu versehen.
- A9 Zufahrten**
- Je Grundstück ist die Errichtung von max. zwei Einfahrten mit einer Zufahrtsbreite von max. 8,0m allgemein zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann eine breitere Zufahrt gestattet werden, wenn die Erforderlichkeit für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf nachgewiesen wird.

- HINWEIS**
- Ins Grundwasser ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden zu sichern. Grundwasser darf in die öffentliche Entwässerungseinrichtung nicht eingeleitet werden.
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch öhlhaltige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
 - Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
 - Die Untere Immissionsschutzbehörde ist gem. Art. 76(1) BayBO bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind zu hören. Dies gilt auch bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen oder von Wohnhäusern.
 - Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13. März 1997 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 21. März 1997 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 06. Okt. 1997 bis 06. Nov. 1997 öffentlich ausgelegt.
 Schwabheim, den 07. Nov. 1997
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13. Nov. 1997 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Schwabheim, den 14. Nov. 1997
- D** Vermerk des Landratsamtes
 Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 41 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F. in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. nicht geltend.
 Schweinfurt, 20.02.1998
 Landratsamt
 I. A.
- E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 06. März 1998 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 (§12 Satz 4 BauGB).
 Schwabheim, den 06. März 1998



GEMEINDE SCHWABHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "GEWERBE GEBIET WEST - IV. ABSCHNITT" MIT 1. ANDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20 "GEWERBE GEBIET WEST - III. ABSCHNITT"
 M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
 10. Juli 1997/18. September 1997

