



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA<sub>b</sub>** allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- öffentliche Verkehrsfläche Mischfläche (Gehen/Fahren/Parken)
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- z. B. 9,5m max. Gebäudehöhe
- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- 0,6 Grundflächenzahl
- z. B. 1,0 Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**B Hinweise**

- z. B. 2 Grundstücksgrenzen vorhanden
- z. B. 869 Baufeld
- z. B. 869 Flurnummer

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	max. Gebäudehöhe	Bauweise
WA <sub>b</sub> I	0,6	0,8	o		
WA <sub>b</sub> II	0,6	0,8	g		
7/7*	0,6	1,0	o	9,5m	
8	0,6	0,8	o	6,5m	

Füllschema der Nutzungsschablone

**TEXTTEIL**

**A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**

- A1 Art und Maß der Nutzung, Dächer**
- a In den WA<sub>b</sub>-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 7 und 8 ist die gemäß §4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - b In den WA<sub>b</sub>-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 7 und 8 sind die gem. §4 Abs. 3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - c Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl, die in den WA<sub>b</sub>-Gebieten mit der Zuordnungsziffer 5 liegenden Grundstücksteile, zu den in den WA<sub>b</sub>-Gebieten mit der Zuordnungsziffer 7, 7\* und 8 zugeordneten Grundstücksteilen zu addieren.
  - d In den WA<sub>b</sub>-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 2, 5, 7 und 8 sind Dächer als Flach-, Pult-, oder Satteldächer mit max. 10° Dachneigung auszuführen. Kupfereindeckungen und Verblechungen sind unzulässig. Alle nicht mit Solaranlagen überstellten Dachflächen sind zu begrünen.
- A2 Begrenzung der Wohneinheiten**
- a Die Begrenzung der max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird ausgesetzt, wenn mehrere Einzelhäuser einer Hausgruppe zu einem einzelnen Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) zusammen gefasst werden.
- A3 Immissionsschutz**
- a Mindestens eine Lüftungsöffnung eines zum dauernden Aufenthalt bestimmten Raumes ist
    - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 15m entfernt, bzw.
    - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige und gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mind. 8m entfernen, oder
    - 1m niedriger als die umliegenden Kaminmündungen zu errichten.
- A4 Gebäudehöhe**
- a Die max. zulässige Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Oberkante des Dachfirstes. Technische Aufbauten wie Solarkollektoren, Lüftungsanlagen etc. dürfen den höchsten Punkt des Dachfirstes um max. 1,0m überschreiten.
- A5 Stellplätze, Garagen**
- a Im WA<sub>b</sub>-Gebiet mit den Zuordnungsziffern 5 sind nur Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA<sub>b</sub>-Gebiet mit den Zuordnungsziffern 7 und 8 sind nur Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Stellplätze sind in diesen Gebieten unzulässig. In den WA<sub>b</sub>-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 7 und 8 hat der Stauraum mind. 2,0m zu betragen. Im WA<sub>b</sub>-Gebieten mit der Zuordnungsziffer 5 darf auf den Stauraum verzichtet werden.
  - b Im WA<sub>b</sub>-Gebiet mit der Zuordnungsziffer 7\* sind Garagen und Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - c Garagen und Stellplätze sind im WA<sub>b</sub>-Gebiet mit der Zuordnungsziffer 2 unzulässig.
- A6 Weitere Festsetzungen**
- a Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterem die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 27 „Goldgrube Mitte“ der Gemeinde Schwebheim einschließlich der letzten Änderungen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 02.02.2012 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 10.02.2012 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 02.04.12 bis 02.05.12 öffentlich ausgelegt.  
Schwebheim, den 26.06.2012
- C** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.06.12 bis 18.06.12 erneut öffentlich ausgelegt.  
Schwebheim, den 26.06.2012
- D** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 21.06.12 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schwebheim, den 26.06.2012
- E** Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 29.06.2012 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. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)  
Schwebheim, den 29.06.2012

GEMEINDE SCHWEBHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM  
1. Bürgermeister  
Hans Fischer

**GEMEINDE SCHWEBHEIM**

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 27 „GOLDGRUBE MITTE“ MIT  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 „GOLDGRUBE SÜDOST“  
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Berggrheinfeld  
14. 03. 2012, 16. 05. 2012, 21. 06. 2012