ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- WA_b — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
- Stellung der Garagen (Firstrichtung)
- Fläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten
- GSt/GGa — Gemeinschaftsstellplätze /-garagen mit ihren Einfahrten
- öffentl. Straßenverkehrsfläche Aufteilung sh. unter Hinweise
- V — öffentl. Straßenverkehrsfläche Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche - Anger
- P — private Grünfläche - Stellplatzeingrünung
- Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation
- Hauptabwasserleitung (unterirdisch)
- z.B. 2 — Zuordnungsziffer der Nutzungsschablone
- Lärmschutz (sh. Textziffer A10a)
- durch Gehrecht begünst. Grundst. (sh. Textziffer A11)
- mit Gehrecht zu belastende Fläche (sh. Textziffer A11)

B Hinweise

- wegfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Mischfläche (Gehen, Fahren, Parken)
- Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehen (G), Parken (P), Fahren (F))
- geplanter Baum 1. Ordnung- ungefährer Standort Hochstamm, StU 16 - 18cm, 3x verschult
- Geplante Gebäude
- 810 — Flurnummer
- x — Zuordnung der Grundstücke zu den südlich angrenzenden Hausgruppen
- Graben/Teich

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächen zahl	Geschoßflächen zahl
	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Zuordnungsziffer der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise

a In den WA_b-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1, 2, 3, 4, 5 und 5* ist die gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) gem. §1 Abs.5 BauNVO i. Verb. mit §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b In den WA_b-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1, 2, 3, 4, 5 und 5* 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 Im WA_b-Gebiet mit den Zuordnungsziffern 2, 5 und 5* sind selbständige, in sich abgeschlossene Wohnungen gemäß § 1 Abs.5, i. V. mit §1 Abs.9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

d Im WA_b-Gebiet mit den Zuordnungsziffern 2, 5 und 5* können nur Aufenthaltsräume (z.B. Arbeitszimmer, Hobbyräume, Waschküchen, etc.), Räume im Sinne des § 13 BauNVO wie z. B. Büros und nicht störende Handwerksbetriebe bzw. Werkstätten im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs.5, i. V. mit §1 Abs.9 BauNVO).

f Die Geschoßhöhe der Gebäude darf max. 2,80m - gemessen zwischen Oberkante-Rohfußboden übereinander liegender Stockwerke - betragen.

g Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.

h Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
Fenster auf der Grundstücksgrenze sind unzulässig, soweit diese nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen.

i Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gem. §21a Abs.4 Ziffer 3 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

j Die Grundstücksbreite für jedes einzelne Grundstück innerhalb einer Hausgruppe hat mind. 9m und max. 16m zu betragen.
Die Grundstückgröße hat bei den Einzel und Doppelhäusern mindestens 450 m² zu betragen.

A2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Doppelparker sind bei aneinander gebauten Garagen zulässig, wenn die gesamte Garagenzeile einheitlich ausgeführt wird.

b Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten" zulässig.
Soweit diese nicht festgesetzt sind, sind Garagen und Stellplätze in den WA_b-Gebieten mit der Zuordnungsziffer 3, 4 und 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im WA_b-Gebiet mit der Zuordnungsziffer 1 sind nur Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in die Hauptgebäude zu integrieren. Stellplätze sind in diesem Gebiet unzulässig.
Innerhalb der WA_b-Gebiete mit den Zuordnungsziffern 2 und 5* sind Garagen und Stellplätze unzulässig.
Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m, max. 9,0m zu errichten. Dies gilt nicht für die Garagen in den WA_b- Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1 und 5. Im WA_b-Gebiet mit der Zuordnungsziffer 1 hat der Stauraum mind. 2,0m zu betragen. Im WA_b-Gebiet mit der Zuordnungsziffer 5 darf auf den Stauraum verzichtet werden.

c Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind allgemein zulässig.
In den WA_b-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1, 2, 5 und 5* sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

A3 Dächer und Dachaufbauten

a Gebäude, Garagen in WA_b-Gebieten mit den Zuordnungsziffern 1, 3,und 4 sowie GGa — Satteldach, 38° - 46°

Gebäude, Garagen, Nebenanlagen in den WA_b-Gebiet mit den Zuordnungsziffern 2, 5 und 5*: — begrüntes Flachdach (ein konstruktiv erforderliches Gefälle von max. 5° ist allgemein zulässig). Gebäudehöhe max. 3,0m gemessen zwischen OK-Erschließungsfläche und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit OK-Attika.

b Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.

c Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >= 38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

d Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen - ausgenommen Photovoltaikziegel - auszuführen.
Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig.

e Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden dürfen am Ortgang max. 30cm und an der Traufe max. 50cm betragen.

A4 Außenwände

a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

A5 Sockel, Kniestock

a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, daß die OK-Erdgeschoß-Rohfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

c Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A6 Einfriedungen

a Als Einfriedung zu den Erschließungsflächen sind nur Mauern, Holzwände und Staketenzäune mit einer Höhe von max. 1,50m zulässig.

b Sockel für Zäune sind unzulässig.

c Auf den zwischen den Baugrundstücken verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitlich, rückwärtig) ist die Einfriedungsart freigestellt. Werden Mauern errichtet, so sind sie bis zu einer Höhe von max. 1,8m - gemessen zwischen OK-fertiges Gelände und OK-Mauer allgemein zulässig. Die Einfriedungsart ist je Grundstücksseite einheitlich auszuführen.

A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG, bzw. bei eingesch. Gebäuden oberhalb der Traufe

b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

c Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

d Mobilfunksendeanlagen einschl. der Masten mit einer Gesamthöhe von mehr als 10m sind unzulässig.

A8 Grünordnung

a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

b Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Ebere, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

c Fassaden und Einfriedungen (Mauern, Holzwände) sind an geeigneten Stellen zu beranken.

d Die in der Breite z. T. variierenden öffentlichen Grünflächen sind, soweit sie nicht als Entwässerungssystem genutzt werden, durch Anpflanzen von landschaftlichen Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen sowie Ansaat von pflegeextensiven Kräuterwiesen vielfältig, landschaftsgerecht und ökologisch zu gestalten. Die angestrebte Gestaltung dieser öffentlichen Ortsrandeingrünungen ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem Fachmann, z. B. Garten- oder Landschaftsarchitekt, zu erstellen.

A9 Regenwassernutzung und Versickerung

a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.

b Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) ist den offenen Entwässerungsgräben zuzuleiten. Alternativ ist die Versickerung auf dem Grundstück bzw. die Aufspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen, Teichen etc. zulässig. Der Überlauf darf an die Entwässerungsgräben angeschlossen werden.

A10 Lärmschutz

a Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (⊙) dürfen die Schlafräume im Obergeschoß nur derart angeordnet werden, daß sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Westseite belüftet werden können.

b Im WAb-Gebiet mit der Zurdnungsziffer 5* dürfen Aufenthaltsräume nur derart angeordnet werden, daß sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Südseite belüftet werden können.

A11 Gehrecht

a Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken wird eine, mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer der belasteten Grundstücke (⊖) festgesetzt.

B Hinweise

1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Es wird darauf hingewiesen, daß das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
Zur Entwässerung stellt die Gemeinde ein Trennsystem zur Verfügung. Das Niederschlagswasser wird hierbei in einem öffentlichen Grabensystem oberflächig abgeleitet. Im Bereich der Gebiete 1, 2 und 5 ist das Niederschlagswasser auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu leiten. Im Gebiet 3 und 4 ist das Wasser in die Erdgräben einzuleiten. Private Rückhaltungen sind zulässig.

3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

4 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

5 Es wird darauf hingewiesen, daß auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

6 Für Regenwasserrückhaltungen werden 1,0m³ pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, daß die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.

7 Solarkollektoren sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integriert, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefaßt werden.

8 Bei der Anordnung von Kaminen wird auf die Beachtung der Abstände zu Fenstern gem. der Feuerungsverordnung (FeuV) hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23. Juli 1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 31. Juli 1998 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 05. Juli '99 bis 05. August '99 öffentlich ausgelegt. Ennade Auslage v. 30.09.99 bis 29.10.99

Gemeinde Schwebheim

Schwebheim, den 22.10.1999

1. Bürgermeister Hans Fischer

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 07.10.1999 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schwebheim

Schwebheim, den 22.10.1999

1. Bürgermeister Hans Fischer

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 15.10.1999 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)

Gemeinde Schwebheim

Schwebheim, den 22.10.1999

1. Bürgermeister Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.27 „GOLDGRUBE MITTE" MIT 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GOLDGRUBE-NORD - TEIL 2"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
15. Okt. 1998/10. Juni 1999/25. August 1999

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT BY AK 144 681