



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- xxxxxxx Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- MD_b Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkung
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl } unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- (1,2) Geschößflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschöß zulässig
- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise
- FH Firsthöhe
- Stellung der Gebäude (zwingend)
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche (Gehen, Fahren, Parken)
- WOHWEG Wohnweg
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)
- Klein-, mittel- und großkronige Bäume Pflanzgebot (ungefähre Standort)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- Sichtwinkel

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Gebäude Haupt- Nebengebäude
- Geplante Gebäude
- Flurnummer
- Art der Nutzung | Maß der Nutzung / Firsthöhe
- Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl
- Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung *SIEHE 1. ÄNDERUNG*

- a Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(2) Ziffer 9 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässige Nutzung ist in den Gebieten MD_b, MD_b1, MD_b2 und MD_b3 gem. §1(5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- b Im Dorfgebiet (MD_b 1) wird gem. §17(2) BauNVO die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) unter Beachtung von §19(4) BauNVO auf 0,8 festgesetzt. *§1(5) BauNVO und §1(8) BauNVO*
- c Im Dorfgebiet (MD_b 3) sind gem. §1(5) BauNVO in Verb. mit §1(9) BauNVO Produktions-, Lager- und sonst. Betriebsgebäude nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- d Die Flächen der Einzelgrundstücke dürfen eine Größe von 800m² nicht unterschreiten.

A2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

- a b = Besondere Bauweise - Haus-Hof-Bauweise. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- b Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung anzuordnen. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung kann bei Nebenanlagen im Einzelfall abgewichen werden, wenn keine gestalterischen Belange berührt werden.

A3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- a Nebenanlagen und Garagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Energiegewinnungsanlagen.

A4 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind

- a Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung wie bauliche Anlagen und Bepflanzung sowie Ablagerungen von Gegenständen über 0,80m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

A5 Höhenlage der baulichen Anlagen

- a Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKRFB) der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5m über dem festgesetzten Gelände festgelegt.

A6 Grünordnung

- a Entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 860 sind entsprechend der Eintragung in die Planzeichnung gem. §9(1) 25a BauGB Bäume in Anlehnung an nachstehende Artenliste (A6c, anzupflanzen (Pflanzgebot).
- b Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumreihen gegliedert werden. Auf Koniferen soll zugunsten landschaftstypischer Arten verzichtet und statt dessen einheimische Laubbäume, z.B. Halb- oder Hochstämme wie Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, verwendet werden. Bei Strauchpflanzungen sollten z. B. folgende Arten verwendet werden: Haselnuß, Felsenbirne, Flieder, Schlehe, eßbare Eberesche, Quitten, Hainbuche, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen.

- c Auf den privaten Grundstücken sind je 200m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm sowie 15 Sträucher zu pflanzen.
- d Gebäudewände und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden, z. B. echter und wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Blauregen und Kletterhortensie.
- e Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
- f Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist bei Errichtung eines Produktions-, Lager- oder sonstigen Betriebsgebäudes mit einer Dachneigung von 15° - 21°, eine dichte, heckenartige Bepflanzung anzulegen, wobei je 1m² ein Strauch sowie je 10fm Grundstücksgrenze zur Gulbranssonstraße ein Laubbaum in Anlehnung an obige Pflanzliste zu pflanzen ist. Die Pflanzfläche darf in diesem Fall lediglich zum Zwecke der Zufahrt auf einer Breite von max. 6,0m unterbrochen werden. Dieses Pflanzgebot gilt nicht, wenn entlang der Baugrenzen zur Gulbranssonstraße Wohn- oder Geschäftsgebäude errichtet werden.

A7 Dächer

- a Wohn- und Geschäftsgebäude: 45° - 52°
- Produktions-, Lager- und sonst. Betriebsgebäude: 15° - 21°
- Nebenanlagen: 15° - 21°

Als Dachform zugelassen ist das ortsübliche Satteldach bei Nebengebäuden das Sattel- und Pultdach, bei Produktions-, Lager- und sonst. Betriebsgebäuden mit 15° - 21° Dachneigung das Pult- oder Satteldach. Im Gebiet MD_b1 wird ohne Festsetzung der Dachneigung eine Firsthöhe von max. 6,75m als Höchstgrenze festgesetzt. Auf Fl.-Nr. 48 ist das vorh. Walmdach weiterhin zulässig. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Walm- sowie das Krüppelwalmdach ausgeschlossen.

- b Innerhalb eines Straßenraums ist ein einheitlicher Gesamteindruck der Dächer in Maßstab, Material und Farbe anzustreben. Bei bestehender Nachbarbebauung auf der Grenze sind die Dächer in Form und Konstruktion auf diese abzustimmen, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
- c Dachvorsprünge sind am Ortgang max. 15cm, an der Traufe max. 30cm zulässig.
- d Zur Dacheindeckung sind bei steilgeneigten Dächern (45° - 52°) nur Ziegeldeckungen bzw. Betondachsteine als Biberschwanz- oder Pfannendeckung in naturroten Farbtönen zu verwenden.
- e Dachgauben sind nur in steilgeneigten (45° - 52°) Dächern zulässig. Es sind nur abgeschleppte Dachgauben mit stehenden Formaten zulässig. Sie dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Bei der Errichtung von Dachgauben muß der Abstand zwischen den einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 1,50m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muß ein Abstand von mind. 2,0m eingehalten werden.

A8 Fenster, Außenwände

- a Bei straßenseitig errichteten Wohn- und Geschäftsgebäuden sind nur stehende Fensterformate zulässig. Fensterbreiten über 1,20m sind durch senkrechte Teilungen zu gliedern. Ausnahmeweise sind kleinformatige Sonderformen (halbrund, dreieckig, quadratisch etc.) bzw. Schaufenster zulässig, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
- b Straßenseitig errichtete Betriebsgebäude sind gedeckt farbig zu streichen oder mit Holz zu verkleiden. Ist dies nicht möglich, sind die Fassaden entsprechend zu begrünen (vgl. Pflanzliste A6e).
- c Als Materialien sind straßenseitig nicht zulässig: Beton-Ornamentsteine, Glasbausteine, Materialimitationen.

- d Die Außenwände der Wohn- und Geschäftsgebäude sind einheitlich in Form der ortsüblichen Putzfassade auszubilden. Auffällige und unruhige Putzstrukturen, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Sie sind durch Fenster oder sonstige bauliche Maßnahmen zu gliedern.
- e Kleinere Naturstein- und Sichtbetonbauteile können gestattet werden, wenn der Charakter der Putzfassade erhalten bleibt.
- f Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten oder Kunststoff sind unzulässig.

A9 Werbeanlagen, Fernsehantennen

- a Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung
 - nicht höher als Fensterbrüstung des 1.OG
 - nicht mit wechselndem Licht
 oder an den dafür von der Gemeinde besonders bestimmten Standorten zulässig.

A10 Einfriedungen

- a Einfriedungen müssen sich in das Straßenbild einfügen. Sie sind in Material und Ausführung der umliegenden Bebauung anzupassen.
- b Auf der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 861 ist die Einfriedung auf der Baugrenze anzuordnen.
- c Werden private Grundstücke zu öffentlichen Flächen durch Maschendrahtzäune abgegrenzt, so sind diese außenseitig einzugraben.

B HINWEISE

- B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- B2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- B3 Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Soweit es nicht versickert werden kann soll es in Regenwassersammelbecken aufgefangen und zur Bewässerung verwendet werden. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
- B4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.
- B5 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 07.04.1989 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 03.11.1989 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 30.08.93 bis 30.09.93 öffentlich ausgelegt.
Schwebheim, den 19.11.1993
1. Bürgermeister Hans Fischer

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18.11.1993 gemäß §10 BauGB als Satzungsbeschluss.
Schwebheim, den 19.11.1993
1. Bürgermeister Hans Fischer

D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt mecht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 02.02.1994
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
I.A.
Strobel, Regierungsrat

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.02.1994 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).
Schwebheim, den 11. Februar 1994
1. Bürgermeister Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "GOLDGRUBE NORD-TEIL 2"
M.: 1:1.000
Bearbeitet durch: pechl + metz, Bergheimfeld
15. Feb. 1990/13. Mai 1993/15. Juli 1993/07. Okt. 1993

ARCHITEKT
BY
ARCHITECTENKAMMER
BEREITSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
144 681