



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Baulinie
- WA<sup>\*</sup><sub>b</sub>/WA1<sub>b</sub> MD
  - 0,4 z.B. (1,2) (II) z.B. II +D
  - o
  - △
  - b
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- öffentlicher Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- HTGSt/Ga
- öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Fläche zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern §9(1) Nr.25a BauGB - Pflanzgebot-privat
- AV
- Ein- und Ausfahrt

**B Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- wegfällende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- geplante Übergangsgrenze

87/1	geplante Gebäude	
7	Flurnummer	
9	Bestehende Bäume - ungefähre Standort	
	Geplante Bäume - ungefähre Standort	
Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
	Bauweise	

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung, Maß der Nutzung**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
  - b Im Dorfgebiet (MD) sind max. 4 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.
- A2 Bauweise, Grenzabstände, Stellung der baulichen Anlagen**
- a Werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksgrenzen in Abschnitte unterteilt, so sind die Gebäude an diesen Grenzen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
  - b Bei der "besonderen Bauweise" sind an den im Plan mit Baulinien gekennzeichneten Stellen die Gebäude als Grenzbauten (ohne seitlichen Grenzabstand) zu errichten.
  - c Im WA1b- und MD Gebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten. Dies gilt nicht für das bereits bestehende Gebäude auf Grundstück Fl.-Nr. 62/3 nördlicher Teil. Hier wird die Abstandsfläche mit dem Abstand der bestehenden nördlichen Gebäudeflucht zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im WA b-Gebiet genügt für die Tiefe der Abstandsflächen ein Maß von 0,5 H.
  - d Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung in der Planzeichnung anzuordnen. Im Gebiet WA<sup>\*</sup><sub>b</sub> gilt dies auch für Nebenanlagen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung kann bei den Nebenanlagen im Einzelfall abgewichen werden, wenn keine gestalterischen Belange berührt werden.
- A3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- a Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind im Gebiet WA<sup>\*</sup><sub>b</sub> nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Energiegewinnungsanlagen.
  - b Werden Mietergärten angelegt so sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 10m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Traufhöhe darf max. 2,5m nicht überschreiten. Sie sind für alle Mietergärten einheitlich zu gestalten und mit der Gemeinde abzustimmen. Die zuerst genehmigte oder errichtete Nebenanlage gibt die Gestaltung vor.
- A4 Gemeinschaftsanlagen, Garagen**
- a Stellplätze sind im WA<sup>\*</sup><sub>b</sub>-Gebiet als Gemeinschaftsanlagen in Halbtiefenlage (mind. 1,00m unter OK Zufahrt) zu errichten. Auf den Flächen für Halbtiefen-Gemeinschaftsstellplätze sind auch Halbtiefen-Gemeinschaftsgaragen allgemein zulässig.
  - b Garagen sind, soweit keine "Flächen für Garagen" festgesetzt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A5 Höhenlage der baulichen Anlagen, Kniestöcke**
- a Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf max. 0,5m gemessen zwischen OK-Gehweg und OK-Rohfußboden-Erdgeschoß nicht überschreiten.
  - b Kniestöcke dürfen eine Höhe von 50cm zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren (gemessen an der Außenseite der Außenwand) nicht überschreiten.
- A6 Grünordnung**
- a Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumreihen gegliedert werden. Auf Koniferen soll zugunsten landschaftstypischer Arten verzichtet und stattdessen standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:  
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Spitzahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Walnuß;  
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Hasel, Birke, Mehlbeere und hochst. Obstbäume in Sorten;

- Sträucher:** Haselnuß, Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Hundrose, Kornelkirsche, Salweide, Schwarzer Hollunder.
- b Die offenen Halbtiefen-Gemeinschaftsstellplätze sollten mit Rankgerüsten überdacht und begrünt werden. Werden sie als Halbtiefen-Gemeinschaftsgaragen errichtet, so sind die Dachflächen zu begrünen.
  - c 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 Rautefuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
  - d Gebäudewände und Einfriedungen sind mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden, z. B. echter und wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Blauregen und Kletterhortensie.
  - e Werden im WA<sup>\*</sup><sub>b</sub>-Gebiet Mehrfamilienhäuser errichtet, so sollten den Wohneinheiten im Erdgeschoß Mietergärten zugeordnet werden.
  - f Werden keine Mietergärten angelegt, so sind die Flächen in die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einzubeziehen und wie unter Punkt A6a festgesetzt gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
  - g Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte, mit Überhältern durchsetzte Sträucherzone anzuordnen.
  - h Muß von den bestehenden Bäumen auf der Nordseite der Straße "Am Klößberg" ein Baum zugunsten eines Gebäudes entfernt werden, so ist an geeigneter Stelle, möglichst in der nächsten Umgebung, ein Baum vergleichbarer Qualität nachzupflanzen.
- A7 Dächer**
- a WA1b- und MD-Gebiet:  
Hauptgebäude: 1-geschossig: 45° - 52° Satteldach  
Hauptgebäude, 2-geschossig: 35° - 42° Satteldach  
Nebengebäude: 15° - 21° Satteldach, bzw. Dachneigung wie Hauptgebäude  
Garagen: Flachdach, bzw. Dachneigung wie Hauptgebäude  
WA<sup>\*</sup><sub>b</sub>-Gebiet:  
Hauptgebäude: 45° - 52° Satteldach  
Nebengebäude: 15° - 21° Satteldach  
Halbtiefgaragen: Flachdach
  - b Innerhalb eines Straßenraums ist ein einheitlicher Gesamteindruck der Dächer in Maßstab, Material und Farbe anzustreben. Bei bestehender Nachbarschaftsbauung auf der Grenze sind die Dächer in Form und Konstruktion auf diese abzustimmen. Dies gilt auch für die gemeinsame Gestaltung bei der Anlage von Halbtiefen-Gemeinschaftsgaragen. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt dabei die Gestaltung vor.
  - c Dachvorsprünge sind am Ortsgang max. 15cm, an der Traufe max. 25cm zulässig.
  - d Zur Dacheindeckung sind bei Hauptgebäuden nur Ziegedeckungen bzw. Betondachsteine als Biberschwanz- oder Pfannendeckung in roten bis rotbraunen Farbtonen zu verwenden. Bei den Nebengebäuden können auch Dacheindeckungen aus Blech oder Glas gewählt werden. Werden Nebengebäude in baulicher Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet, so sind diese mit dem für die Hauptgebäude festgesetzten Material zu decken.
  - e Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >38° zulässig. Es sind nur 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. Zwischen Gaube und Dachende (Ortsgang) muß ein Abstand von mind. 2,0m eingehalten werden.
- A8 Fenster, Außenwände**
- a Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Fensterbreiten über 1,20m sind durch senkrechte Teilungen zu gliedern. Ausnahmsweise sind kleinformartige Sonderformen (halbrund, dreieckig, quadratisch etc.) bzw. Schaufenster zulässig, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.
  - b Als Materialien sind straßenseitig nicht zulässig: Beton-Ornamentsteine, Glasbausteine, Materialimitationen.

- c Die Außenwände der Gebäude 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. 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.
  - b Satellitene Empfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf der Dachfläche in der Farbe der Dachdeckung zu montieren.
- A10 Einfriedungen**
- a Einfriedungen müssen sich in das Straßenbild einfügen. Sie sind in Material und Ausführung der umliegenden Bebauung anzupassen. Maschendraht ist straßenseitig unzulässig.
  - b Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,30m gemessen ab OK-Gehsteig nicht überschreiten.
- A11 Zufahrten**
- a Die Grün- und Parkstreifen dürfen zum Zwecke der Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück auf einer Breite von max. 6,0m unterbrochen und befestigt werden.
- Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Am Klößberg" in der Fassung der Änderungsatzung vom 28.07.1994, veröffentlicht am 19.09.1994 im Amtsblatt 33/94 S. 301.
- B HINWEISE**
- B1 Hof- und Dachflächenwasser soll, soweit es nicht versickert werden kann in Regenwassersammelbecken aufgefangen und zur Bewässerung verwendet werden.
  - B2 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und sonstigen Erdarbeiten sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg zu melden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.25 "Goldgrube Süd-Teil 1" einschl. der Fassung der Änderungsatzung v. 09.01.1992, veröffentlicht am 24.04.1992 im Amtsblatt 16/92 S. 142 treten damit außer Kraft.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.05.94 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 27.05.94 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 05.11.94 bis 05.01.95 öffentlich ausgestellt.  
Schwebheim, den 09.01.95

**C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12.01.95 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schwebheim, den 16.01.95

**D** Vermerk des Landratsamtes  
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von §11 Abs. 3 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, den 08.05.1995  
Landratsamt  
Hahn, Regierungsrat

**E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 02.06.95 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).

Schwebheim, den 02.06.95

**GEMEINDE SCHWEBHEIM**

2. ÄNDERUNG (UND NEUFASSUNG) DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25 "GOLDGRUBE SÜD - TEIL 1" MIT 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "AM KLÖSSBERG"

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheim  
10. Sept. 1994/17. Nov. 1994/12. Jan. 1995