



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- eingeschossig - als Höchstgrenze
- zusätzliches Dachgeschoß
- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) Hauptgebäude/Garagen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 25a BauGB
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche

B Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Bebauungsplan-Gebiet "Grettstadter Weg"
 - Flurnummer
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung | Füllschema der Nutzungsschablone |
|------------------|--------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | |
| | | Bauweise |

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
- a Im WA_b-Gebiet ist die gem. §4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Schank- und Speisewirtschaften - gem. §1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 und §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - b Im WA_b-Gebiet 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 In Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
 - d Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
 - e Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- A2 Grünordnung**
- a Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets:
Als Ausgleich für den Eingriff auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1293/4 ist auf einer Fläche von 200 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1289/1 der Gemarkung Schwabheim (sh. Anlage 2 der Begründung) eine Landschaftshecke mit vorgelagertem Saumstreifen anzulegen. Die Maßnahmen sind bereits durchgeführt. Die Maßnahmen werden dem Grundstück Fl.-Nr. 1293/4 der Gemarkung Schwabheim zugeordnet.
 - b Die im Baugebiet vorhandenen Obstbäume sind - soweit sie nicht im Baufeld stehen - zu erhalten.
 - c Entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist auf privatem Grund eine 2-reihige Landschaftshecke aus standortheimischen Laubgehölzen als Ortsrandabschluss anzupflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß Ziffer 7 der Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Grettstadter Weg“ vorzunehmen. Auf der Ostseite des Baugebiets ist eine einreihige Hecke mit blühenden Laubgehölzen zu pflanzen.
- A3 Weitere Bestimmungen**
- a Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Grettstadter Weg“ vom 16.09.1988, i.d.F. der letzten Änderung.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.11.2004 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 26.11.2004 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2005 bis 03.02.2005 öffentlich ausgelegt.
- Schwabheim, den 09.03.2005
1. Bürgermeister
Hans Fischer
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 24.02.2005 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Schwabheim, den 09.03.2005
1. Bürgermeister
Hans Fischer
- D** Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 04.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Schwabheim, den 09.03.2005
1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWABHEIM

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 21 "GRETTSTADTER WEG"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergreinfeld
01. Dez. 2004/16. Dez. 2004/24. Feb. 2005

