











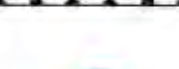




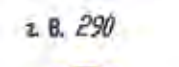



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Dorfgebiet - mit Beschränkungen
-  Flächen nur für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - Senioren bzw. ältere Menschen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB
-  private Grünfläche - Grundstückseingrünung
-  private Verkehrsfläche, als Feuerwehrezufahrt freizuhalten
-  Flächen für Garagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze
-  max. 3 Vollgeschosse zulässig
-  offene Bauweise
-  Grundflächenzahl
-  Geschosflächenzahl
-  Baugrenze
-  Ein-, Ausfahrt (Zufahrt zwingend)
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Baum II. Ordnung - 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, z. B. acer campestre "Elsrijk", carpinus betulus "Fastigiata" Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

B Hinweise

-  Grundstücksgrenzen vorhanden
 -  Flurnummer
 -  Flächen für die Abwasserbeseitigung - Zisterne vorhanden
- | Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl | |
| Bauweise | | |

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

- a Die nach §5 Abs. 2, Ziffer 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Tankstellen - sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- b Die im Dorfgebiet nach §5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ist gem. §1 Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO unzulässig.
- c Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 8 BauGB nur Wohngebäude für Personengruppen mit einem besonderen Wohnbedarf - Senioren - (z. B. Pflegeheim, betreutes Wohnen, etc.) errichtet werden.
- d Gemäß Art 6 Abs. 7 BayBO ist ein Grenzabstand von mind. 0,4 H, mind. 3,0m einzuhalten. Dies gilt unabhängig von der Wandlänge des Gebäudes.

A2 Stellplätze, Garagen

- a Die Errichtung von Stellplätzen bzw. überdachten Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. überdachte Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A3 Dächer und Dachaufbauten

- a Dächer sind als flach geneigte - max. 22° Dachneigung - Pult- oder Satteldächer auszuführen. Blech- oder Folieneindeckungen sind zulässig. Die Dachflächen sollen begrünt und/oder Solaranlagen auf ihnen errichtet werden.

A4 Außenwände

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

A5 Sockel, Kniestock

- a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf im Mittel des Gebäudes max. 50cm - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.
- b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen OK-Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die OK-Erdgeschoßfußboden höchstens 50cm 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 Sockel für Zäune sind unzulässig.
- b Zäune und Einfriedungen, die die Durchgängigkeit zwischen Hauptstraße und Pfefferminzweg behindern, sind unzulässig.

A7 Werbeanlagen, Antennenanlagen

- 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
- 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 Funksendeantennen von mehr als 1,0m Höhe, auf der Dachhaut oder auf Masten installiert, 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 Hausvorfächer sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
- b Fensterlose Fassadenteile sind an geeigneten Stellen zu beranken.

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 Das im östlichen Baufenster anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser sollte in die vorhandene Zisterne eingeleitet werden. Der Überlauf darf an das Kanalsystem der Gemeinde Schwabheim angeschlossen werden.

A10 Weitere Festsetzungen

- a Die Festsetzungen aller vorherigen Fassungen verlieren mit Verbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Plankenäcker - II, Abschnitt“ für diesen Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Die Satzung des Abwasserzweckverbandes „Unterer Unkenbach“ ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
- 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
- 6 Für Regenwasserrückhaltungen kann bzw. sollte die vorhandene Gemeinschaftszisterne genutzt werden. 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 Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
 Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn
 Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
 Sträucher: Hasel, eingriffiger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- 8 Für die Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ist der Gemeinde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, dessen Ziel die Eingrünung des ganzen Gebietes und die Kaschierung der großen Baukörper sein muss.
- 9 Unter diesem Gebiet befindet sich eine starke Kalkbank (Grenzdolomit) die beim Kellerbau nicht durchbrochen werden sollte, weil darunter gespanntes Grundwasser sein kann.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB am 18.12.2008 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 09.01.2009 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 27.04.2009 bis 27.05.2009 öffentlich ausgelegt.

Schwabheim, den 09.12.2009



GEMEINDE SCHWABHEIM

1. Bürgermeister
Hans Fischer

- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26. 11. 2009 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabheim, den 09.12.2009

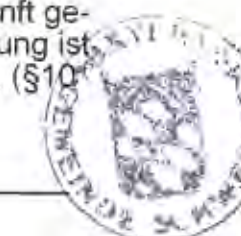


GEMEINDE SCHWABHEIM

1. Bürgermeister
Hans Fischer

- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 04.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung 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 09.12.2009



GEMEINDE SCHWABHEIM

1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWABHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.5A
„PLANKENÄCKER- II. ABSCHNITT“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergrehnefeld
05.01.2009, 08.04.2009, 05.08.2009, 15.10.2009, 26.11.2009

