ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- +D — Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- SO — Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Einkaufsmarkt
- z.B. MI1/MI2b — Mischgebiet/Mischgebiet - mit Beschränkungen
- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl
- O — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- SD — Satteldach
- 46°- 53° — Dachneigung
- z.B. FH 9,50m — Firsthöhe
- Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
- öffentl. Straßenverkehrsfläche Aufteilung sh. unter Hinweise
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünfläche - Baugebietseingrünung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Pflanzgebot §9(1) Ziffer 25a BauGB
- Baum 1. Ordnung (sh. Textziffer A8e/h - ungefährer Standort; Hochstamm, StU 16 - 18cm, 3x verschult öffentliches Pflanzgebot §9(1) Ziffer 25a BauGB
- Baum 1. Ordnung (sh. Textziffer A8g - ungefährer Standort; Hochstamm, StU 16 - 18cm, 3x verschult Privates Pflanzgebot §9(1) Ziffer 25a BauGB
- Sichtwinkel

B Nachrichtl. Übernahme

- Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Anbaufreie Zone

C Hinweise

- wegfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- G / G/P / F — Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehen (G), Parken (P), Fahren (F))
- Geplante Gebäude
- 833 — Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächen zahl	Geschoßflächen zahl
Dachform Dachneigung Firsthöhe	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Pflanzschema 1 (Freiwachsende Hecke)

Osten

Halbhohe Sträucher (< 200 cm)

2RI	2RI	2RI	2RI	2RI	2LC	2LC	2LC	2LC	2LC	2LL	2LL	2LL	2LL	2LL	
CM	CM	CM	LO	CA	CA	LI	CS	CS	CS	EU	EU	EU	CR	CR	
RC	RC	LO	LO	CA	LI	LI	CS	CS	AC	RC	RC	CR	CR	CR	

Westen

Pflanzschemalänge: 15,00 m
Pflanzgröße: Str 2xv. 60/100
Pflanzabstand: 100 x 100 cm
Pflanzabstand 1. Strauchreihe mit Gehölzen > 200 cm zu Privat- und Baugebietsgrenze: mind. 200 cm

Pflanzenliste für Pflanzschema

AC	1	Acer campestre	Feldahorn	Hei. 2xv. oB. 125/150
CM	3	Cornus mas	Kornelkirsche	Str. 3TR 60/100
CS	5	Cornus sanguinea	Bluthartriegel	Str. 5TR 100/150
CA	3	Corylus avellana	Hasel	Str. 5TR 100/150
CR	5	Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 3TR 100/150
EU	3	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 3TR 100/150
LI	3	Ligustrum vulgare	Rainweide	Str. 8TR 60/100
LL	10	Ligustrum vulgare „Lodense"	Niedr. Rainweide	Str. 5TR 40/60
LO	3	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str. 5TR 100/150
LC	10	Lonicera "Clavey´s Dwarf"	Niedr. Heckenkirsche	Str. 5TR 60/100
RI	10	Ribes alpinum „Schmidt"	Alpenbeere	Str. 8TR 60/100
RC	4	Rosa canina	Hundsrose	Str. 4TR 100/150

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen

a Im $MI1_b$-Gebiet (Teilbereich des Mischgebiets) sind die nach §6(2) Ziffer 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Wohngebäude/Wohnungen - gem. §1 (5) BauNVO nicht zulässig und damit insoweit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b Die im Mischgebiet nach §6(2) Ziffer 7 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässige Nutzung ist gem. §1(5) BauNVO im $MI2_b$ -Gebiet nicht zulässig und damit insoweit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c Im Sondergebiet ist gem. §11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter für Lebensmittel zuzüglich Getränkemarkt, Backshop und Metzgerei und Randsortiment mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.225m² zulässig.

d Im Sondergebiet ist gemäß Art 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,5H, mind. 3,0m zulässig. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 (4 und 5) BayBO Bestandteil des Bebauungsplans.

e Im Sondergebiet ist gemäß §19 Abs. 4 eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl um max. 0,05 geringfügig und damit zulässig.

A2 Stellplätze, Garagen

a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m zu errichten.

b Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

c Im Mischgebiet (MI 1, MI1b und MI2b) darf die max. zulässige Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

A3 Dächer und Dachaufbauten

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

b Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >= 38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5m, 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.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

c Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Dies gilt nicht für Fotovoltaikziegel. Diese sind auch mit anderer Farbgebung allgemein zulässig. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
Im Sondergebiet sind daneben auch Eindeckungsmaterialien zulässig, die keine glänzenden Oberflächen besitzen.

d Dachüberstände dürfen im MI1-Gebiet ,im $MI1_b$-Gebiet und im SO-Gebiet an Ortgang und Traufe max. 50cm betragen.
Dachüberstände dürfen im $MI2_b$ -Gebiet am Ortgang max. 15cm, an der Traufe max. 30cm nicht überschreiten.

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 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 Als Einfriedung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Staketen- oder Drahtzäune zulässig. Sockel für Zäune sind unzulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,80m nicht überschreiten.

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 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.

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, werden nicht durch ein Pflanzgebot eine intensivere Bepflanzung verlangt wird. Die Gebäudevorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
Fassaden und Einfriedungen (Mauern, Holzwände) sind an geeigneten Stellen zu beranken.

b Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist - zum Ausgleich für den durch die Ausweisung des Baugebiets vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - eine Bepflanzung gemäß dem Pflanzschema 1 vorzunehmen. Die Flächen werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets „Röthleiner Grund" der Gemeinde Schwebheim zugeordnet.

c Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit 5m Breite (Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche, §9(1) Ziffer 25a BauGB) entlang der Ostgrenze des Sondergebiets ist eine Bepflanzung gemäß dem Pflanzschema 1 vorzunehmen.

d Für den durch die Ausweisung des Baugebiets vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht durch die gemäß Textziffer A8b vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt werden kann, wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 806 der Gemarkung Schwebheim ein Ausgleich geschaffen. Die Flächen werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets „Röthleiner Grund" der Gemeinde Schwebheim zugeordnet.
Ziel: Anlage eines Feuchtbiotops mit einer Größe von 4.600m².
Maßnahmen: Modellierung der Fläche zu einem Vor- und einem Hauptteich mit Anschluß an den Unkenbach. Die Uferböschungen sind der natürlichen Sukzession überlassen. Die Randbereiche sind mit einer kräuterreichen Rasenansaat (RSM 7.1.2) zu versehen und biotopprägend zu pflegen. Frühester Mähzeitpunkt: jährlich zum 1. Juli mit Mähgutabfuhr.

e Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche, §9(1) Ziffer 25a BauGB), entlang der Staatsstraße ist eine Bepflanzung mit Tilia cordata „Greenspire" (Winterlinde mit aufrechter Kronenform), Hochstamm (Hs), 3 mal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18/20cm vorzunehmen. Zur Offenhaltung des unmittelbaren Wurzelbereichs um den Stamm und zum Schutz vor mechanischen Beschädigungen durch Freischneidegeräte wird jede Baumscheibe mit je 5 Stück Lonicera xylosteoides „Clavey´s Dwarf" (Niedrige Heckenkirsche, Strauch (Str), 5 Triebe (TR), 60/100cm) bepflanzt. Zwischen den Einzelbäumen ist Rasen anzusäen.

f Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot auf privater Grundstücksfläche, §9(1) Ziffer 25a BauGB) entlang der südlichen und z. T. östlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets (3,0m Breite) ist eine Bepflanzung mit Tilia cordata „Greenspire" (Winterlinde mit aufrechter Kronenform), H. 3xv. mDb. StU 18/20cm vorzunehmen. Die Fläche ist zu gleichen Teilen mit Lonicera xylosteoides „Clavey´s Dwarf" (Niedrige Heckenkirsche Str. 5TR 60/100), Ligustrum vulgare „Lodense" (Niedr. Rainweide, Str. 5TR 40/60cm) und Ribes alpinum „Schmidt" (Alpenbeere, Str. 8TR 60/100) zu bepflanzen.

g An den auf den privaten Grundstücksflächen für eine Baumpflanzung vorgesehenen Stellen (privates Pflanzgebot, §9(1) Ziffer 25a BauGB) ist eine Bepflanzung mit Sorbus aria „Magnifica" (Mehlbeere), H. 3xv. mDb. StU 16/18 vorzunehmen.

h An den für eine Baumpflanzung vorgesehenen Stellen entlang der Gulbranssonstraße (öffentliches Pflanzgebot, §9(1) Ziffer 25a BauGB) ist eine Bepflanzung mit Sorbus aria „Magnifica" (Mehlbeere), H. 3xv. mDb. StU 16/18 vorzunehmen.

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 Nachrichtliche Übernahme

1 Anbaufreie Zone gem. § 9(1) FStrG / Art. 23(1) BayStrWG in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Bauverbot für Hochbauten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Zäune und Hofbefestigungen dürfen ohne Abstimmung errichtet werden.
Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten St 2277 mit tür- und torlosen Einzäunungen außerhalb der Sichtfläche zu versehen, so daß keine ungeregelten unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Eine evtl. Zufahrt zum Geh- und Radweg bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes.
Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.
Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungfläche der Straßenoberkanten hinausragen, sind freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggfl. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe -auch unter Berücksichtigung des Bewuchses- gewährleistet ist (sh. hierzu auch Art. 26 BayStrWG)

2 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist (§7 Abs.1 DSchG)." Es wird darauf hingewiesen, daß
1. Bodeneingriffe im betreffenden Gelände ohne eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG rechtswidrig wären. Dies gilt auch für alle Erdarbeiten, die im Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Vor Durchführung von Bodeneingriffen ist also ein beurteilungsreifer Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG zu stellen, in dem der Antragsteller die Denkmalverträglichkeit nachzuweisen hat. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis kann nur bei ausreichender Denkmalverträglichkeit erteilt werden.
2. eine Denkmalverträglichkeit der geplanten Maßnahme und damit die Baureife nur durch eine vorherige sachgerechte Prospektion und gegebenenfalls durch archäologische Ausgrabung zur Dokumentation und Bergung der Bodendenkmäler herstellbar wäre.

2a Es wird darauf hingewiesen, daß auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

C Hinweise

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

2 Zur Sanitärinstallation sollten wassersparende Armaturen verwendet werden.

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

4 Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) sollte auf dem Grundstück versickert werden. Für Regenwasserrückhaltungen werden 2,2m³ pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.
Es wird darauf hingewiesen, daß eine innerhäusliche Nutzung nur bei strenger Einhaltung der geltenden Vorschriften und erst nach Genehmigung durch den Wasserversorger gestattet ist. Insbesondere ist eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen nach Trinkwasserverordnung §17(1) und nach DIN 1986 Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig.

5 Warmwasserkollektoren und Fotovoltaikanlagen sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche integriert, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefasst werden.

6 Im Genehmigungsverfahren von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Immissionen verbunden sind, ist die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

7 Es wird empfohlen für die Grundstücksbepflanzung gem. A8a mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

VERFAHRENSVERMERKE

07. Mai 2006

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27. August 1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 4. Sept. 1998 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 4. Nov. 2002 bis 4. Dez. 2002 öffentlich ausgelegt.

Schwebheim, den 6. Dezember 2002 — Gemeinde Schwebheim — Bürgermeister Hans Fischer 1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18. Dez. 2002 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwebheim, den 20. Dezember 2002 — Gemeinde Schwebheim — Bürgermeister Hans Fischer 1. Bürgermeister

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 24. Jan. 2003 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)

Schwebheim, den 27. Januar 2003 — Gemeinde Schwebheim — Bürgermeister Hans Fischer 1. Bürgermeister

GEMEINDE SCHWEBHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR.30 „RÖTHLEINER GRUND"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
20.10.1998/25.02.1999/22.03.2001/31.05.2001/10.01 2002/04.04 2002
10. 10. 2002

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT — 144 681