



ZEICHNERKLÄRUNG

A Festsetzungen

WA	Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
MI	Allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiet
GE _{2b}	Gewerbegebiet - mit Beschränkungen (sh. Textziffer A1a)
GE _b	Gewerbegebiet - mit Beschränkungen (sh. Textziffer D1a)
GI	Industriegebiet
z.B. 0,6	Grundflächenzahl
z.B. 10	Geschossflächenzahl
z.B. 35	Baumassenzahl
- - - - -	Baugrenze
- - - - -	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Gelb]	öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
[Grün]	öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
[Grün]	Straßenbegrenzungslinie
[Grün]	öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinsparung
[Grün]	private Grünfläche - Grundstückseinsparung
[Gelb]	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
[Gelb]	Sichtwinkel
[Gelb]	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
[Gelb]	Dachneigung

B Hinweise

[Dotted]	bestehende Grundstücksgrenze
[Hatched]	Haupt-/Nebengebäude vorhanden
[Number]	Flurnummer

Art der Nutzung

[Symbol]	Maß der Nutzung
----------	-----------------

Grundflächenzahl

[Symbol]	Geschossflächenzahl
[Symbol]	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Im GE_{2b}-Gebiet sind die nach §8(3) Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Grünordnung

a Die privaten Grünflächen zwischen den Gemeindestraßen und den bebaubaren Flächen sind von Ablagerungen jeder Art freizuhalten. Anstelle der Grünflächen können auch Stellplätze zur Senkrechtaufstellung von PKWs angelegt werden. Hierbei ist nach jedem 4. Stellplatz eine Fläche von mind. 2m Breite auf der gesamten Stellplatzbreite von der Befestigung freizuhalten. Diese freigehaltene Fläche ist zu bepflanzen. Bei Verwendung der befestigten Zonen sind diese gegen die Straße hin einzuzäunen. Innerhalb der Grundstücksgrenze ist die Anlage von Grünflächen mit einer Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen, in den Laubbäumen ein Hochstammquerschnitt in unregelmäßigen Abständen zwischen 6 und 12m einzuzüchten sind.

b Die in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün festgesetzten Flächen dürfen zur Herstellung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

B Erläuterung der Änderungen der Planzeichnung

- Die Grundstückszufahrten als Vorschlag werden planerisch nicht dargestellt. Die Anlage der Zufahrten bleibt der Betriebsorganisation überlassen.
- Die Fußwege werden entsprechend dem Bestand dargestellt.
- Die öffentlichen Grünflächen werden als "öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün" dargestellt.
- Am südlichen Wendepunkt wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dem Bestand dargestellt.
- Die Fläche für Versorgung (Trafostation) an der Straße "In der Goldgrube" wird entsprechend dem tatsächlichen Grundstückszuschnitt dargestellt.
- Der Anbauweg am Westrand des Plangebietes Fl.-Nr. 1036 wird für die Erschließung nicht mehr benötigt und deshalb als private Grünfläche dargestellt.

C Weitere Festsetzungen

a Soweit dieser Änderungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 "Am Klobberg" in der zuletzt geänderten Fassung.

D Nachrichtliche Übernahmen

Es folgt eine nachrichtliche Auflistung aller bisher geltenden und auch weiterhin allen gültigen, rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Klobberg" in der zuletzt geänderten Fassung mit 6. Änderung. Diese Zusammenstellung hat lediglich Hinweischarakter und entfaltet keine Rechtswirkung. Die Rechtsverbindlichkeit ergibt sich weiterhin ausschließlich aus dem zu Grunde liegenden Bebauungsplan einschließlich der bislang erfolgten Änderungen.

D1 Art der Nutzung

a Im GE_{2b}-Gebiet dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die die zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im angrenzenden WA-Gebiet überschreiten.

b In den GE-Gebieten Fl.-Nr. 876,875/897/898 müssen bei Neuanordnungen von lärmintensiven Betrieben oder bei Nutzungsänderungen planerische oder bauliche Schutzmaßnahmen getroffen werden (z.B. Lärmschutzwand) auf der Grundstücksgrenze zum MI-Gebiet).

c Grenzbebauung ist zulässig. Bei einseitiger Bebauung der Grenze (habtrockene Bauweise) ist ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 5m einzuhalten.

D2 Stellplätze, Wendeanlagen

a Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen herzustellen, damit stets vorwärts ausgefahren werden kann und in den Einfahrten keine Stauungen entstehen.

b Die baufreie Zone an der B 286 und an der St 2271 kann zur Schaffung von Kfz-Stellplätzen, Wende-, Umlauf- oder Lagerflächen verwendet werden.

D3 Einfriedungen

a Einfriedungen sind auf der Baugrenze zu errichten. Bei Lagerung von Material jeder Art, insb. von Baustoffen und Schrott sind die Grundstücke gegen die Straßen durch eine 2m hohe Einfriedung abzusichern. Dabei können die Einfriedungen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Grenzen Grundstücke unmittelbar an der B 286 oder an der St 2271, so dürfen in den Einfriedungen zu diesen Straßen hin Türen und Tore nicht eingebaut werden.

D4 Sichtwinkel

a Die vorgeschriebenen Sichtdreiecke sind von allen, die Sicht beeinträchtigenden baulichen Anlagen, Gegenständen oder Pflanzen von mehr als 0,8m Höhe über den Hinterkanten der Gehsteige bzw. falls solche nicht vorhanden sind, der Fahrbahnen, freizuhalten.

D5 Grundwasser

a Ins Grundwasser ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden zu sichern. Grundwasser darf in die öffentliche Entwässerungseinrichtung nicht eingeleitet werden.

D6 Grünordnung

a Der Charakter einer alleseitigen Anordnung der Bäume ist zu vermeiden. Es wird festgesetzt, daß für 50m² Grünfläche ein Baum vorzusehen ist. Bei den Grundstücken von mehr als 10.000m² ist ein Begrünungsplan vorzulegen, der von der Fläche und der Gestaltung her mindestens eine gleichwertige Begrünung vorsieht.

b Das Anlegen strenger Hecken, z. B. aus Thuja oder sonstigen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

c Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
 Baumartige: Schwarzahorn, Zitterpappel, Schwedde, Kiefernweide, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Harlekuhne, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Obstbäume.
 Strauchartige:
 Hainbuche, Weißdorn, roter Hainbühl, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schiele, Liguster, Kreuzdorn.
 d Fassaden- und Dachneigungen sind zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Änderungsplans wurde vom Gemeinderat am **2.8. Nov. 1996** beschlossen.
 Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich am **6. Dez. 1996** bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(1) BauGB in der Zeit vom **2.0. Jäh. 1997** bis **2.0. Feb. 1997** öffentlich ausgelegt.
 Schwabheim, den **11. Juli 1997**

C Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am **1.0. Juli 1997** gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Schwabheim, den **11. Juli 1997**

D Vermerk des Landratsamtes
 Das Landratsamt Schwabheim macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
 Schwabmündt, 10.10.1997 HJ
 Landratsamt
 I. A.

E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist 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 (§12 Satz 4 BauGB).
 Schwabheim, den **24. Okt. 1997**

GEMEINDE SCHWABHEIM
 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "AM KLOBSBERG"
 M.: 1:1.000
 Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergtheinfeld
 10. Dez. 1996/13. März 1997

NEUFASSUNG PLAN "AM KLOSSBERG"
 nach § 12 Abs. 4 BauGB

GEMEINDE SCHWABHEIM
 Bürgermeister Hans Fischer
 1. Bürgermeister