



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- GE** Gewerbegebiet
- SO** Sondergebiet (sh. Textziffer A1a)
- 0,8** Grundflächenzahl
- 10** Geschößflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) Fußweg und Parkstreifen nachrichtlich
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Verkehrsgrün)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- Sichtwinkel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (20 kV-Freileitung)

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschößflächenzahl |

 Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

- A Weitere Festsetzungen**
- a Soweit der Änderungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet West - I. Abschnitt" in der zuletzt geänderten Fassung.
- B Erläuterung der Änderungen der Planzeichnung**
- a Die Aufteilung zwischen Fußweg und Parkstreifen an der Heidenfelder Straße werden nachrichtlich dargestellt.
- C Nachrichtliche Übernahmen**
- Es folgt eine nachrichtliche Auflistung aller bisher geltenden und auch weiterhin allein gültigen, rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet West - I. Abschnitt" einschließlich der 1. mit 5. Änderung. Diese Zusammenstellung hat lediglich Hinweischarakter und entfaltet keinerlei Rechtswirkung. Die Rechtsverbindlichkeit ergibt sich weiterhin ausschließlich aus dem zu Grunde liegenden Bebauungsplan einschließlich der bislang erfolgten Änderungen.
- C1 Art und Maß der Nutzung**
- a In dem im Plan dargestellten Sondergebiet (SO) ist nur Möbelgroß- und Möbelseinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000m² zulässig.
- b Im Gebiet des Bebauungsplanes dürfen Anlagen oder Betriebe zur Bearbeitung, Verwertung, Lagerung oder sonstigen Behandlung von Schrott nicht errichtet oder betrieben werden.
- c Nur noch zum Ausschachten geeignete Fahrzeuge und Fahrzeugteile dürfen nicht außerhalb von Gebäuden gelagert werden. Dies gilt auch für ausgebaute Fahrzeuge, teilausgebauete Fahrzeuge und ausgebaute Fahrzeugteile. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 9 BauNVO.
- C2 Stellplätze, Wendeanlagen**
- a Auf Grundstücken sind entsprechend Art. 62 BayBO ausreichend Stellplätze für vorhandene und zu erwartende Kraftfahrzeuge herzustellen.
- b Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten herzustellen, damit stets vorwärts ausgefahren werden kann und in den Einfahrten keine Stauungen entstehen.
- c Die baufreie Zone an der B 286 kann zur Schaffung von Kfz.-Stellplätzen, Wende-, Umfahr- oder Lagerflächen verwendet werden, doch sind diese gegen die Straße hin einzugrünen.
- C3 Einfriedungen**
- a Bei Lagerung von Material jeder Art, insb. von Baustoffen und Schrott sind die Grundstücke gegen die Straße durch mindestens 1,8m hohe Einfriedungen entlang der Baugrenze bei Gemeindestraßen und entlang der Grundstücksgrenze bei der B 286 abzusichern. Diese Einfriedungen sind in Maschendrahtzaun oder ähnlichem Material auszuführen, sie sind in voller Höhe zu hinterpflanzen. Grenzen Grundstücke unmittelbar an die B 286 so dürfen in den Einfriedungen zu diesen Straßen hin Türen und Tore nicht eingebaut werden.
- C4 Werbeanlagen**
- a Werbeanlagen und Hinweiszichen dürfen innerhalb der Grünstreifen nicht errichtet werden.
- C5 Immissionsschutz**
- a Werden Anlagen errichtet, die Rauch, Ruß, gesundheitsschädliche oder übelriechende Gase, Lärm und dergleichen entwickeln, sind diese mit technischen Einrichtungen zu versehen, welche diese Belästigungen weitgehend ausschließen.

C6 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.

C7 Grundwasser

- a Im Planungsgebiet kann zeitweise höheres Grundwasser anstehen. Bei den einzelnen Ansiedlungen ist dies durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.
- b Ins Grundwasser ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden zu sichern. Grundwasser darf in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nicht eingeleitet werden.

C8 Grünordnung

- a Entlang aller Grundstücksgrenzen ist ein 4 m breiter Pflanzstreifen mit einer mind. 2-reihigen Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen anzulegen.
- b Die Grünstreifen dürfen nur durch ordnungsgemäße Betriebszufahrten unterbrochen werden.
- Die Breite der Zufahrten darf max. 6 m betragen
- Je Grundstückssseite sind max. 2 Zufahrten zulässig
- c Pro 2.000m² Grundstücksfläche ist zur Innenbegrenzung des Baugebietes ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen, der zur optischen Auflösung von Gebäudefronten dienen soll. Die Innenbegrenzung ist jeweils mit den geplanten Bauabschnitten auf dem Grundstück zu planen und umzusetzen. Die Innenbegrenzung ist spätestens in der 1. Herbstpflanzperiode nach der Rohbaufertigstellung durchzuführen. Die Bäume der Innenbegrenzung sollen 3x verpflanzt, φ Stamm 14-16 cm, nicht unterschreiten.
- d Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
Baumartige: Schwarzpappel, Salweide, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Wildapfel, Wildbirne, Traubenkirsche.
Strauchartige: Hasel, Weißdorn, roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Liguster, Kreuzdorn.
- e Fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Dies gilt auch für Fassaden mit Lichtbändern, wenn diese erst nach 3,0m über dem Gelände beginnen.
- f Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Begrünungsplan vorzulegen. Die Randbegrenzung ist in der 1. Herbstpflanzperiode nach Baubeginn herzustellen. Ausgefallene Pflanzen und Bäume sind zu ersetzen.
- g Soweit und solange eine zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplan-Änderung bestehende Bebauung auf einem Grundstück den Vollzug der obigen Festsetzungen ausschließt, sind diese nicht anzuwenden. Sobald bestehende Gebäude (z. B. durch Abbruch) beseitigt sind, sind die o. g. Regelungen zu beachten.

D Hinweis

- 1 Bauwerke dürfen bis max. 3,0m, Grünpflanzungen bis max. 2,5m an die 20-kV-Leitenseite heranreichen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Aufstellung des Änderungsplans wurde vom Gemeinderat am 28.11.1996 beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde ortsüblich am 06.12.1996 bekannt gemacht. GEMEINDE SCHWEBHEIM
- B** Der Entwurf des Änderungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 30.12.1996 bis 30.01.1997 öffentlich ausgelegt.
Schwebheim, den 21.03.1997
1. Bürgermeister
Hans Fischer
- C** Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am 13.02.1997 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schwebheim, den 21.03.1997
1. Bürgermeister
Hans Fischer
- D** Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 17.07.1997
Landratsamt
I. A.
H a l l e
Oberregierungsrat
- E** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 25.07.1997 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 25.07.1997
1. Bürgermeister
Hans Fischer

GEMEINDE SCHWEBHEIM

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15 "GEWERBEGEBIET WEST - I. ABSCHNITT"

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
10. Dez. 1996/13. Dez. 1996/13. Feb. 1997

