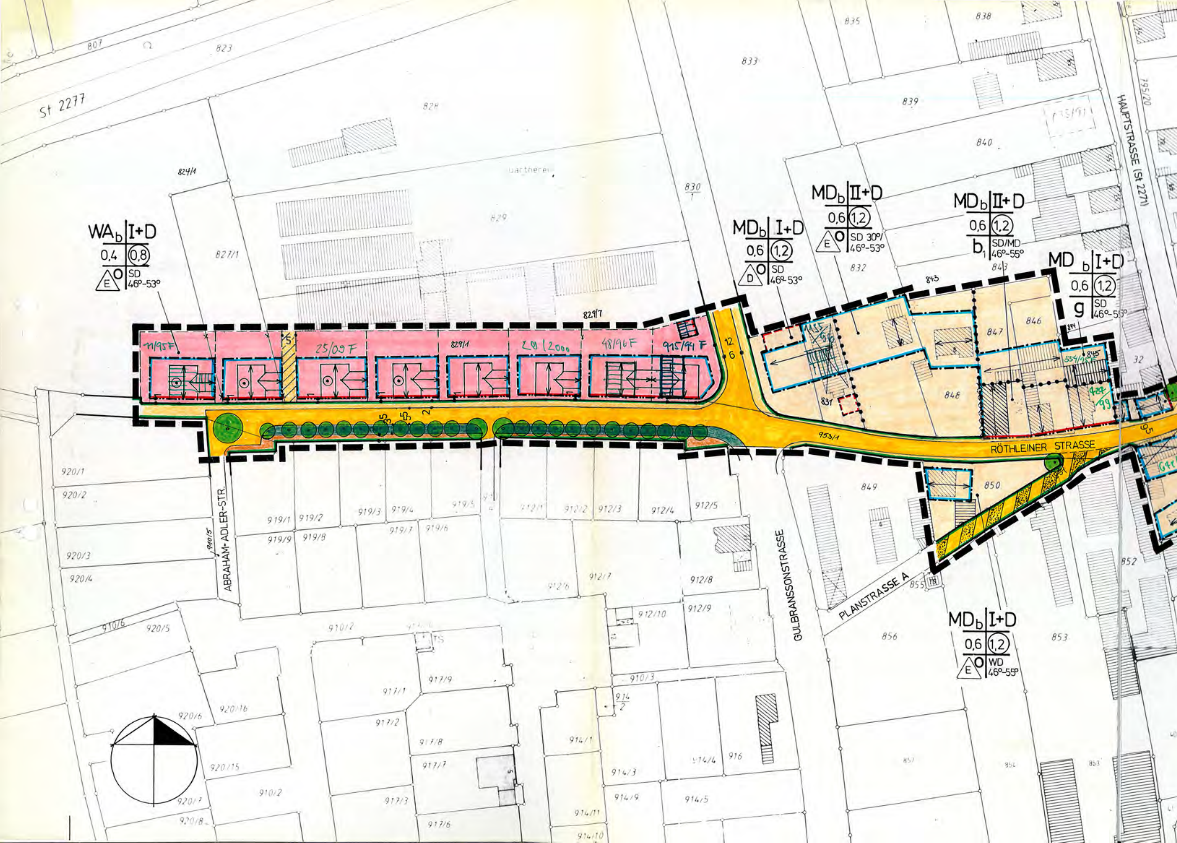

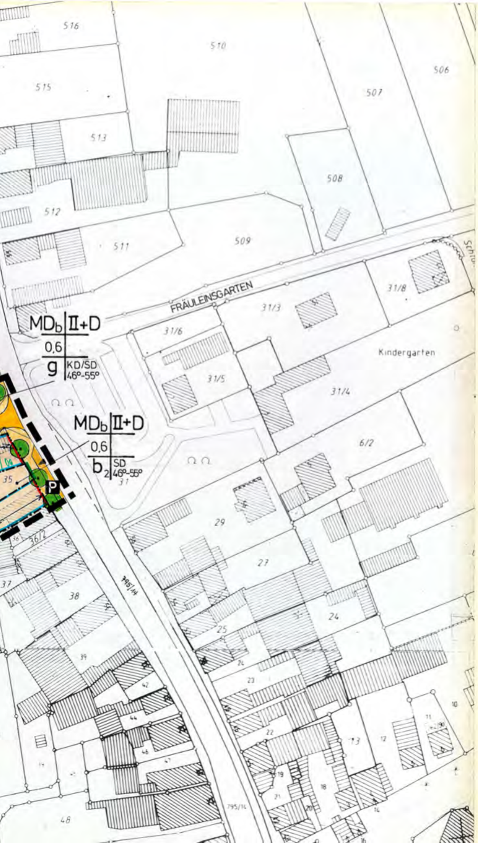

## ZEICHENERKLÄRUNG

### A Festsetzungen

| | | |
|---|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans | |
| ··········· | Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung | |
| ××××××××××× | Abrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen | |
| $WA_b$ | Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen | |
| z.B. $MD_b$ | Dorfgebiet - mit Beschränkungen | |
| z.B. 0,4 | Grundflächenzahl | unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche |
| z.B. (1,2) | Geschoßflächenzahl | |
| — | Baulinie | |
| — | Baugrenze | |
| o | offene Bauweise | |
| △ E | nur Einzelhäuser zulässig | |
| △ D | nur Doppelhäuser zulässig | |
| $b_1$ | besondere Bauweise (sh. Textziffer A3a) | |
| $b_2$ | besondere Bauweise (sh. Textziffer A3b) | |
| g | geschlossene Bauweise | |
| ⟷ | Stellung der baulichen Anlagen | |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | |
| +D | Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig | |
| SD | Satteldach | |
| WD | Walmdach | |
| MD | Mansarddach | |
| KD | Krüppelwalmdach | |
| z.B. 46°-53° | Dachneigung | |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |
| ▬ | öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg, Fahrbahn, Grünstreifen, Fuß- und Radweg) | |
| ▨ | öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche (Gehen, Fahren, Parken) | |
| ⬚ | Flächen für Garagen und Stellplätze | |
| ⊙ | Lärmschutz (sh. Textziffer A 11a) | |
| P | öffentliche Straßenverkehrsfläche Parkstreifen | |
| ▨ | private Verkehrsfläche | |

| | |
|---|---|
| ▲ | Grundstückszufahrt (sh. Textziffer A 12b) |

## B Hinweise

| | |
|---|---|
| —o———o— | bestehende Grundstücksgrenze |
| ——— | wegfallende Grundstücksgrenze |
| - - - - - - | geplante Grundstücksgrenze |
| 35 | Flurnummer |
| ● ● | Bäume vorhanden/geplant |
| ▨ | Gebäude vorhanden |
| ▭ | Gebäude geplant |
| ☒ | Abbruch geplant |

| Art der Nutzung | Maß der Nutzung |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachform<br>Dachneigung |

Füllschema der Nutzungsschablone

## TEXTFESTSETZUNGEN

## A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### A1 Art der Nutzung

**a** Die im allgemeinen Wohngebiet ($WA_b$) nach §4(3) Ziffer 5 BauNVO (Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

**b** Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(2) Ziffer 9 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässige Nutzung ist gem. §1(5) Ziffer 1 BauNVO im Gebiet $MD_b$ nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

**c** Die im Dorfgebiet (MD) nach §5(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO im Gebiet $MD_b$ nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

### A2 Maß der Nutzung

**a** Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gem. §19(4) BauNVO

- die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mit anzurechnen.

### A3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

**a** besondere Bauweise ($b_1$)
Die Hauptgebäude sind auf der seitlichen, westlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur östlichen Grundstücksgrenze haben sie einen Grenzabstand von mind. 5m einzuhalten. Auf der seitlichen, östlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art (Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen, etc.) unzulässig.

**b** besondere Bauweise ($b_2$)
Die Errichtung von Hauptgebäuden ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen den beiden Gebäuden ist ein Abstand von mind. 5m einzuhalten. Dieser Abstand darf durch die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art (Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen, etc.) nicht vermindert werden.

**c** Innerhalb der "besonderen Bauweise" ist die Errichtung von Fenstern in der Grenzwand zulässig. Vorhandene Fenster genießen Bestandsschutz. Bei Ersatzneubauten sind auf einer Gebäudelänge von 16m - gemessen von der straßenseitigen Hausecke - Fenster in der Grenzwand allgemein zulässig. Bei daran anschliessenden Gebäudeteilen sind zur Belichtung nur noch transluzente, nicht zu öffnende Fenster zulässig.

**d** Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 845, 846 und 847 ist innerhalb der "geschlossenen Bauweise" die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig.

**e** Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Einzeichnungen in die Planzeichnung anzuordnen. Auf den mit "besonderer" und "geschlossener" Bauweise festgesetzten Grundstücken kann ausnahmsweise im rückwärtigen Grundstücksbereich von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

**f** Sind Baulinien festgesetzt so sind dort die Hauptgebäude zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen. Diese haben einen Stauraum von mind. 5m einzuhalten. Bestehende Garagen sind hiervon ausgenommen.

### A4 Garagen und Stellplätze

**a** Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Dorfgebiets ($MD_b$) auf den "Flächen für Garagen und Stellplätze" bzw. falls dies nicht festgesetzt ist, auf der seitlichen Grundstücksgrenze mit mind. 5m und max 8m Stauraum zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten (vgl. Textziffern A 3a und A 3f). Bei aneinander gebauten Garagen gibt die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vor. Auf der Ostgrenze von Fl.-Nr.848 ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

**b** Im Allgemeinen Wohngebiet ($WA_b$) sind die Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der seitlichen Grundstücksgrenze bzw. alternativ auf der in der Planzeichnung festgesetzten "Fläche für Garagen und Stellplätze", mit mind. 5m Stauraum zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

### A5 Grünordnung

**a** Die nicht überbaubaren Grundststücksflächen sollen, soweit sie nicht als Zufahrten etc. genutzt werden, gärtnerisch angelegt und dauernd unterhalten werden. Auf Koniferen soll zugunsten landschaftstypischer Arten verzichtet und statt dessen einheimische Laubbäume, z.B. Halb- oder Hochstämme wie Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, verwendet werden. Bei Strauchpflanzungen sollten z. B. folgende Arten verwendet werden: Haselnuß, Felsenbirne, Flieder, Schlehe, eßbare Eberesche, Quitten, Hainbuche, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen.

**b** Gebäudewände und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden, z. B. echter und wilder Wein, Waldrebe, Knöterich, Blauregen und Kletterhortensie.

**c** Mit Ausnahme von Grundstück Fl.-Nr. 35 ist bei der Gestaltung der Freiflächen ~~ist~~ der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

### A6 Dächer

**a** Sind unterschiedliche Dachneigungen z.B 30°/46°-53° in der Planzeichnung festgesetzt, so sind diese Dachneigungen bei der Errichtung oder Veränderung eines Gebäudes wahlweise zulässig. Aneinandergebaute Gebäude (Wohn-, Nebengebäude) haben die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

---

b
c
d
e
f
g

A7
a
b
c
d

A8
a
b
c
d
e
f

A9
a

A10
a

Werden Gebäude in baulicher Verbindung errichtet (Grenzbebauung, Anbauten von Garagen an Wohngebäude, etc.) müssen Traufhöhe und Gesimsausbildung sowie Dachneigung bei aneinander angrenzenden Gebäuden gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der erstgenehmigten Bauform anzupassen.

Dachvorsprünge am Ortgang dürfen 15cm, an der Traufe 30cm nicht überschreiten. Vor Fensterwänden an der Traufe können größere Vorsprünge bis zu max. 60cm ~~der~~ zugelassen werden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung $\geq 38^0$ zulässig.

Im WA-Gebiet sind Dachgauben als abgeschleppte- oder stehende Gauben nur zulässig, wenn sie nach Material, Anordnung, Form, Farbe, Zahl und Größe den Baukörper nicht beeinträchtigen. Sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mind. der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 1,5m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Ortgang muß ein Abstand von mind. 2,0m eingehalten werden.

Im WA-Gebiet sind zur Dacheindeckung bei den Haupt- und Nebengebäuden nur naturrote Dachziegel zu verwenden. Im MD-Gebiet sind bei den Wohngebäuden naturrote bzw. rotbraune Dachziegel zu verwenden. Die übrigen Gebäude sind mit den gleichen Dachdeckungen gleicher Farbe zu versehen.

### Fenster, Außenwände

Fenster- und Wandöffnungen sollten in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Fensterbänder und über mehr als ein Geschoß reichende Fensterbänder sind unzulässig. Fenster über 1,20m Breite sind durch Mittelstücke zu unterteilen.

Rolläden aus Kunststoff sollten vermieden werden.

Im WA-Gebiet dürfen Vordächer über Eingängen Fassade und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Sie sind nur zulässig, wenn sie in traditionellen handwerklichen Konstruktionen hergestellt werden.

Im WA-Gebiet sind Außenwände nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten. Sie sollten einheitlich in der Art der ortsüblichen Putzfassade ausgebildet und möglichst glatt sein. Auffallende Putzmusterungen, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

### Einfriedungen

Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form den angrenzenden Einfriedungen anzupassen.

Jägerzäune sowie Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehsteig nicht überschreiten. Werden Sokkel angeordnet so darf ihre Höhe nicht mehr als 0,30m betragen.

Die straßenseitige Einfriedung der mit besonderer Bauweise festgesetzten Grundstücke hat mit mind. 1,75m hohen Toranlagen aus Holz oder Metall zu erfolgen.

Mauern dürfen eine Höhe von 1,75m nicht überschreiten.

Sind Baulinien im Abstand von 1,0m oder weniger von der Straßenbegrenzungslinie entfernt festgesetzt, so sind vor den Gebäuden straßenseitig keine Einfriedungen zulässig.

### Werbeanlagen, Fernsehantennen

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

### Sockel

Die Sockelhöhe darf auf der Straßenseite der Hauptgebäude max. 0,5m, gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Kellerdecke, nicht überschreiten.

**b** Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, daß die OK-Kellerdecke höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

### A 11 Immissionsschutz

**a** Bei den im Plan gekennzeichneten Gebäuden sind Aufenthaltsräume so anzuordnen, daß sie nicht nur über Fenster auf der Nordseite belüftet werden können.

**b** Kamine sind so anzuordnen, daß gem. §5a FeuV eine Bebauung der Nachbargrundstücke - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans - uneingeschränkt möglich ist. Grundsätzlich sind Rauchgasbelästigungen dann nicht anzunehmen wenn,
- bei festen Brennstoffen der Kamin die Lüftungsöffnungen der in einem Umkreis von 15m befindlichen Wohnräume um mind. 1m überragt.
- bei flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen der Kamin die Lüftungsöffnungen der in einem Umkreis von 8m befindlichen Wohnräume um mind. 1m überragt.

### A 12 Grundstückszufahrten

**a** Der Pflanzsteifen auf der Südseite der Röthleiner Straße darf zum Zwecke der Grundstückszufahrt um die erforderliche Zufahrtsbreite (max. 6,0m) unterbrochen werden.

**b** Der Parkstreifen auf der Westseite der Hauptstraße darf zum Zwecke der Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

## B Hinweise

**B1** Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

**B2** Soweit es die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zuläßt, sollen versickerungsfördernde Maßnahmen wie
- Versickerung des Dachflächenwassers mittels Sickerschächten
- durchlässige Bauweisen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, etc.
- möglichst geringe Versiegelung der Grundstücke angestrebt werden.

**B3** Die der Versickerung dienenden, technischen Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

**B4** Steht in den Baugruben Grundwasser höher als die Kellersohle an, bzw. wird Schichten- oder Hangdruckwasser angetroffen, so sind die Kellergeschosse als wasserdruckhaltende Wannen auszubilden (kein Absenken oder Ableiten von Grundwasser).Wegen der Schwankungen des Grundwasserspiegels ist bei der Entscheidung bezüglich wasserdichter Wannen für Kellergeschosse ein Sicherheitszuschlag von 1m zu berücksichtigen.

**B5** Das Ableiten von Grund-, Quell- und Dränagewasser sowie von Hangdruck- und Schichtwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

**B6** Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden.

**B7** Satellitenempfangsanlagen sollten derart aufgestellt werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

A
B
C
D
E

**VERFAHRENSVERMERKE**

" "RECHTSKRÄFTIG" "
(2. Exemplar in der Ablage)

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 21.03.1991 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 26.03.1991 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 14.03.94 bis 14.04.94 öffentlich ausgelegt.

Schwebheim, den 27.04.1994

2. Bürgermeister
Wolfgang Bleicher

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 21.04.1994 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwebheim, den 27.04.1994

2. Bürgermeister
Wolfgang Bleicher

Vermerk des Landratsamtes

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 25.05.1994

LANDRATSAMT
i. A.
Strobel
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03. Juni 1994 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).

Gemeinde Schwebheim

Schwebheim, den 06. Juni 1994

Bürgermeister
W. Bleicher
1. Bürgermeister

# GEMEINDE SCHWEBHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "RÖTHLEINER STRASSE" MIT 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 "GOLDGRUBE NORD-TEIL 1"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
20. Sept. 1991/13. Mai 1993/26. Aug. 1993/07. Okt. 1993

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
144 681
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS