



1. ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.1 Bauplanerische Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), der Grünstreifen dort durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen, die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)  
 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- eingeschossige Bauweise  
 zweigeschossige Bauweise  
 Hauptbauweise (berieft, Erdgeschoss, Absatz, Stages)
- SD / PD Satteldach / Pultdach
- 38° 54' (WO) Dachneigung für Wohngebäude  
 26° 42' (GE) Dachneigung für Gewerbegebäude
- Gründflächenzahl  
 Geschüßflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Hauptfestrichtung  
 Standort der gepl. Garagen (verbindlich)  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer durchlässiger Bauweise
- Fläche für Versorgungseinrichtungen  
 V = mind. 100 cm² (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- 1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfläz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen (Randeingrünung, Kinderspielfläz) mit Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
  - Landschaftsrassen A - RSM 7
  - Größbaum I. Ordnung mit Standortbindung
  - Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung
  - Größbaum I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung
  - Landschaftshecke II. Pflanzschema A mit Standort und Flächenbindung
  - Landschaftshecke II. Pflanzschema B mit Standort und Flächenbindung
  - Größbaum I. Ordnung ohne Standortbindung
  - Größbaum II. Ordnung ohne Standortbindung
  - Landschaftshecke II. Pflanzschema D mit Standort und Flächenbindung
  - Landschaftshecke II. Pflanzschema E mit Flächenbindung
- Pflanzgebote im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

GÜZ e2

- Sie legt fest, wieviel Flächenanteile im Bezug zur gesamten Grundstücksfläche unverriegelt zu lassen, bzw. gärtnerisch zu gestalten sind.  
 (z.B. 0,2 = 2% der Gesamtfläche eines Grundstückes).
- Private Grünflächen mit Erhaltungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. 25b BauGB) für Obstbäume
- Für die Hinweise
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
  - Vorh. Wohngebäude
  - Vorh. Nebengebäude
  - Überschwemmungsgrenze
- vorgeschlagener Standort für Ein- und Ausfahrten

Best. Grundstücksgrenzen

Hausnummern

Höhenrichtlinien

Überschwemmungsgrenze

1.3.1 Den Bauherren werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellersohle als wasserdichte Wanne auszuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.

1.3.2 Im gesamten Baugbiet wird der Einbau von Spülkästen in die WCs empfohlen.

1.3.3 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne Anträge oder insgesamt für ein gesamtes Baugbiet).

1.3.4 Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise verlegt werden, daß sie nicht im Bereich der standortgebundenen Größbäume zum Liegen kommen.

1.3.5 Bei der Planung der Garagengebäude ist darauf zu achten, daß die Zufahrten mit Rücksicht auf die standortgebundenen Größbäume angelegt werden. Der Standort dieser Größbäume ist zwingend.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Hausland ist festgesetzt als:  
 a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 BauNVO  
 b) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
 c) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

2.2 Für das Baugbiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze im WA Gebiet wird mit 600 qm, im MI Gebiet mit 800 qm festgesetzt.

2.4 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

2.5 Vor samt. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0m anzufüllen, welcher straßenwärts nicht angegriffen werden darf.

2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für samt. Nebengebäude Holzverschaltungen zu bezuzogen. Die Holzer sind naturfarben zu imprägnieren.

2.7 Die Traufhöhe bei einseitiggeschossiger Bauweise darf bergseitig 3,50 m und talseitig 3,50 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Nebengebäude darf 3,00 m nicht überschreiten.

2.8 Für die Dachdeckung der Haupt- und Nebengebäude werden rote und rotbraune Dachziegel bzw. Betondachplatten zugelassen. Die Dachdeckung der Nebengebäude ist mit roten bzw. rotbraunen Eindeckungsmaterialien zu erfolgen.

2.9 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.10 Für Fenster und Türen sind runde oder rechteckige Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentförmige Fenster sind nicht erlaubt.

2.11 Die Gesamtfläche der Fenster sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.12 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgäuben und Schleppgäuben zulässig. Die Breite der Dachgäuben darf nicht größer als 1/3 der Traufhöhe sein.

2.13 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.14 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über dem nat. Gelände heraustragt. In den Eingabebenen sind auf NN bezogene Höhenkoten einzutragen.

2.15 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebundene Garagen sind so zu gestalten, daß die Garagen die Dachform und die Dachneigung der zuerst gemieteten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

2.16 Nebenanlagen in Form von Holzleien oder Gartenhäuser sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die max. überbaute Fläche wird mit 20 qm festgesetzt. Die max. Traufhöhe darf 2,75 m nicht überschreiten.

2.17 Die Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holztafeln zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.18

- Aus gestalterischen Gründen sind die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegen in diesen Gebieten anzupassen.
- 2.19 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen usw.), sind Leuchtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 2.20 Grundstücksanfahrungen die an öffentliche Grünflächen angrenzen sind tief- und terrassiert zu errichten.
- 2.21 Dachgeschosse, die sich den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.22 Je Wohneinheit sind mind. 15 Stellplätze für PKW herzustellen (WA-Gebiet).
- 2.23 Je Grundstück sind max. 4 Wohneinheiten zulässig (WA-Gebiet).
- 2.24 Die in Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzschemata A,B,C,D,E sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung
- 3.1 Privater und öffentlicher Bereich
- 3.1.1 Der bestehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischzubegrünen.
- 3.1.2 Pflanzenauswahl Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation anzuschließen.
- 3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumspalten DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.
- Heckenpflanzung je 100 qm:  
 \*1 Größbaum II. Ordnung (Ziffer 4.1)  
 3 x v. STU, 12-18 cm Höhe 250 - 300 cm  
 \*2 Heister I. und II. Ordnung (Ziffer 4.1 u. 4.2)  
 2 x v. Höhe 175 - 200 cm  
 \*Leichte Sträucher (Ziffer 4.3)  
 1 x v. Höhe 70 - 90 cm  
 Mindestgrößen für Baumspalten:  
 Hochstamm (Ziffer 4.1 u. 4.2)  
 3 x v. STU, 16-18 cm.  
 Größbaum (Ziffer 4.1)  
 2 x v. STU, 8-10 cm.
- 3.1.4 Erhaltungsjahr / Neupflanzung. Sämtliche Pflanzungen sind von jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 3.1.5 Flächenbefestigung Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagsart für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassererfahrung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rautenform, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundenen Decke auszurichten. Unverschlammtes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 3.1.6 Vollzugsfrist. Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.
- 3.2.0 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung. Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven biotopfördernden Pflege unterliegt wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung. Zur freien Landschaft hin ist das Baugbiet mit einer unterschiedlichen breiten Landschaftshecke II. Pflanzschema A bzw. B zu bepflanzen.
- 3.2.3 Trenngrün. Mischgebiet (MI) zum Wohngebiet (WA). Zum Wohngebiet hin ist das Mischgebiet mit einer 5 m - 6m breiten Landschaftshecke II. Pflanzschema B zu bepflanzen.
- 3.3.0 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich im Wohngebiet.
- 3.3.1 Auf privaten Grundstücken. Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbäum (2. Ordnung) oder ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 15 standortgerechten heimischen Laubbäumen zu ergänzen.
- 3.3.2 Fremdländische Nadelgehölze. Die Maxierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
- 3.4.0 Zusätzliche Festsetzungen für den privaten Bereich im Gewerbegebiet/ Mischgebiet (GE/MI)
- 3.4.1 Richtwerte für Heckenpflanzung im privaten Bereich, mit und ohne Standortbindung. Im Interesse einer angemessenen Innenurchräumung des Gewerbe- bzw. Mischgebietes sind 20% der unbebauten Grundstücksflächen (nach GÜZ) mit einer zwei- bis dreireihigen landschaftlichen Hecke in Anlehnung an das Pflanzschema D und E als Grenzhecke, oder entlang des Straßenraumes zu bepflanzen. Die Maxierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
- 3.4.2 Richtwerte für Baumspalten im privaten Bereich. Im Gewerbegebiet sind auf jedem Grundstück zwei Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung je 2.000 qm Bruttofläche ohne Standortbindung z.B. übersteilen der Steinpläne, bzw. als bauproporcionales Großgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.

3.4.3

Dach- bzw. Fassadenbegrenzung. Sollten die unter 2.4.1 bzw. 2.4.2 genannten Pflanzengrößen bzw. Baumstandorte in ihrer Stückzahl aus zwingend funktionalen baulichen Gegebenheiten nicht erreicht werden, so besteht die Möglichkeit in Form von Flachdach- bzw. Fassadenbegrenzung die minder Pflanzengrößen bzw. geringeren Größbaumspalten wie folgt auszugleichen: Für einen Größbaum 1. Ordnung 100 qm Dachbegrenzung Für einen Baum 2. Ordnung 75 qm Dachbegrenzung Für 1 qm Heckenpflanzung 30 qm Dachbegrenzung Ersatzweise können für je 10 qm Dachbegrenzung 3 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrenzung als Ausgleich geplant werden.

3.4.4 Freiflächengestaltung. Die gründerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächenplaner, der die Umfassung, der den Umfang und die Stützung der Gehölz- anpflanzungen sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Dieser Plan ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

Gehäuswahlliste

4.1 Blume I. Ordnung  
 Acer platanoides  
 Betula pendula  
 Fraxinus excelsior  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos

4.2 Blume II. Ordnung  
 Obstbäume  
 Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Prunus avium  
 Sorbus aucuparia

4.3 Sträucher  
 Corylus avellana  
 Cornus sanguinea  
 Cornus mas  
 Crataegus monogyna  
 Eonymus europaeus  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Rhamnus catharticus  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana

4.4 Obstbäume  
 4.4.1 Apfelbäume  
 Freiberger von Berlepsch, Bohnefäul, Brechtacher, Goldrenette von Blumheim, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsharper Renette, Ontario, Boskoop.  
 4.4.2 Birnenbäume  
 Vereinsdachtbirne, Gelbmilster, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weibsbirne.  
 4.4.3 Zwetschenbäume  
 Hauszetsche, Bühler Frühzetsche, Ortenauer.  
 4.4.4 Kirschenbäume  
 Schattenmorelle, Weichsel, Wlarpelkirsche, Hedelfinger.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 18. April 94 bis in Schweinfurt öffentlich ausgestellt.

Schweinfurt, 18. April 94

1. v. ...  
 2. Bürgermeister ...

Die Gemeinde Schweinfurt hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12. Mai 94 den Bebauungsplan gemäß § 1 BauGB als S 1 2 u. 3 beschlossen.

Schweinfurt, 12. Juni 94

1. v. ...  
 2. Bürgermeister ...

Das Landesamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 07.09.1994  
 Landesamt  
 1. v. ...  
 2. v. ...

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. Sep. 94 durch ...

Schweinfurt, 6. Okt. 94

1. v. ...  
 2. Bürgermeister ...

GEMEINDE SCHWANFELD  
 LANDKREIS SCHWEINFURT  
 BEBAUUNGSPLAN  
 "AM WEIHERLEIN"  
 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
 M. 1:1000

AUFGESETZT 28. AUG. 1991/ HA.  
 UBERARBEITET 28. JULI 1992  
 UBERARBEITET 14. JAN. 1993  
 UBERARBEITET 11. MÄI 1993  
 UBERARBEITET 27. JULI 1993  
 UBERARBEITET 25. FEB. 1994

ARCHITECT BY AK  
 VERBUND  
 Telefon 097251825