



### ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

**A. FESTSETZUNGEN**

WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
I / II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
0,4	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0,6	OFFENE BAUWEISE
0,8	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
0,9	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
SD	GESCHLOSSENE BAUWEISE
38° - 42°	PULTDACH
	SATTELDACH
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
	DACHNEIGUNG ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

BAUVERBOTSZONE NACH § 9 ABS. 1 FSTRG

**C. HINWEISE**

(H) GEPLANTE BUSHALTESTELLEN

— BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— BEZUGSPFEILE

— WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN (GEPLANT)

— BESTEHENDE GEBÄUDE MIT WOHNNUTZUNG

— BESTEHENDE GEBÄUDE OHNE WOHNNUTZUNG

**D. FÜR BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

— GRENZE DES UMLEGUNGSGEBIETES

**SYSTEMSCHNITT**

ABZURECHNENDE WOHN- UND NEBENGEBAUDE

### TEXTFESTSETZUNGEN

**I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.0 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

1.1 DIE IM § 4 ABS. 3 BAUNVO GENANNTE NUTZUNGEN SIND IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 6 BAUNVO NICHT ZULÄSSIG (KEINE AUSNAHMEZULASSUNG MÖGLICH)

**II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT DURCH:

a) GRUNDFLÄCHENZAHLE

b) GESCHLOSSENFLÄCHENZAHLE

c) ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

d) BAUGRENZEN UND BAULINIEN

2. DACHGESCHOSSE: DIE NACH ART. 2 ABS. 5 BAUNVO EIN VOLLGESCHÖSS DARSTELLEN, SIND OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG

3. BEI ALLEN EIN- UND ZWEIFGESCHOSSEN GEBÄUDEN SIND GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUNVO HÖCHSTENS 2 WOHNHEITEN PRO WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG

4. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKFLÄCHE FÜR DIE EINZELHAUSBEBAUUNG BETRÄGT 450 qm

**III. BAUWEISE**

1. FOLGENDE BAUWEISEN WERDEN FESTGESETZT:

a) OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)

b) GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 3 BAUNVO)

2. FÜR DIE BAUWEISE IN DEN EINZELNEN BEREICHEN GELTEN DIE DURCH PLANZEICHEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.

### IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

**1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE**

1.1 BEI DER BEBAUUNG DARF DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS AM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT DER BEBAUTEN FLÄCHE MAX. 0,30 m ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN

1.2 SOLLTE DIESER PUNKT UNTERHALB DER ZUGEORNETEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE LIEGEN UND EINEN ABSTAND ≤ 5,00 m ZU DIESER FLÄCHE HABEN, SO KANN DIE OBERKANTE AUF MAX. 0,15 m ÜBER DIE ZUGEORNETE STRASSENBEREICHUNGSLINIE (GEGENÜBER HINTERKANTE) ANGEHOHEN WERDEN. DIE FLÄCHE ZWISCHEN DEM GEBÄUDE UND GEGENÜBERHINTERKANTE IST STRASSENWEGGLEICH AUFZUSCHÜTTEN

**2. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

2.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG, Wobei EINE ERWEITERUNG IN DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN MÖGLICH IST. GARAGEN KÖNNEN AUCH ALS CARPORT AUSGEFÜHRT WERDEN

2.2 FÜR GARAGEN SIND SATTELDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG IST DEM JEWELIGEN NEIGUNGSWINKEL DES WOHNHÄUSES ANZUGLEICHEN

2.3 ALTERNATIV SIND PULTDÄCHER ODER EXTENSIV BEGRÜNTE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN NICHT ALS DACHTERRASSE BENUTZT WERDEN

2.4 WERDEN NACH DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DIE GARAGEN ZWEIFER GRUNDSTÜCKE AN DER GRENZE ZUSAMMENGEFASST, IST FÜR BEIDE DIE SELBE DACHLANDSCHAFT ZU WÄHLEN

2.5 ZWISCHEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHE (STRASSENBEREICHUNGSLINIE) SIND STELLPLÄTZE VON MIN. 5,0 m TIEFE ANZULEGEN

2.6 BEI GARAGEN IN HANGLAGE IST EINE UNTERKELLERUNG ZULÄSSIG

**3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN**

3.1 EINFRIEDUNGEN SIND SOCKELLOS BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,25 m ZULÄSSIG. MASCHENDRAHT KANN VERWENDET WERDEN. EINE HINTERPFLANZUNG IST VORZUSEHEN

3.2 NICHT ZULÄSSIG SIND EINFRIEDUNGEN:

a) VOR STÜTZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN

b) AN GARAGENVORFLÄCHEN

c) AUSSERHALB DER VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT BEI VORGÄRTEN DEREN TIEFE < 4,0 m IST

3.3 DIE VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. AUSGENOMMEN HIERVON IST DIE FLÄCHE DES DRITTEN STELLPLATZES BEI EINER EINZELHAUSBEBAUUNG MIT ZWEIF WOHNHEITEN

**4. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**

4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ≥ 1,00 m SIND UNZULÄSSIG. BEI BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN DARF BEI UNTERSCHIEDLICHER AUSFÜHRUNG (AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG) AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NUR EINE HÖHENDIFFERENZ VON INSGESAMT MAX. 1,00 m ENTSTEHEN. DIE AUCH DURCH EINE STÜTZMAUER AUSGEGLEICHEN WERDEN KANN

4.2 STÜTZMAUERN AN STRASSEN- / WEGEGRENZEN SIND DIE HÖHENDIFFERENZEN ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN AUSGLEICHEN. DÜRFEN DAS DURCH DAS NATÜRLICHE GELÄNDE GEBEBNE HÖHENMASS NICHT ÜBERSCHREITEN. ZWISCHEN STÜTZMAUER UND STRASSEN-/WEGEGEGRENNUNG IST EIN MINDESTABSTAND VON 0,60 m EINZUHALTEN UND ZU BEPLANZEN

**5. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

5.1 DIE MAXIMALE GESCHOSSHÖHE (VON OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS BIS OBERKANTE DECKE) BETRÄGT 3,0 m

5.2 DACHENSCHNITTE UND KNIESTÜCKE - 0,25 m OBERKANTE ROHFUSSBODENS BIS OBERKANTE DECKE - SIND UNZULÄSSIG

5.3 DACHGAUBEN SIND BEI EINER DACHNEIGUNG ≥ 38° UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN ZULÄSSIG:

a) DAS BREITENMASS DER EINZELGAUBE DARF MAX. 1,50 m BETRAGEN

b) DIE SUMME ALLER DACHGAUBENBREITEN DARF 1/3 DER GEBÄUDE-LÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN

c) BEI HAUSGRUPPEN SIND DIE GAUBEN IN FORM, GRÖSSE UND GESTALTUNG AUF EINANDER ABZUSTIMMEN

5.4 ZWIRCHGIEBEL UND ZWIRCHHAUSER SIND BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 3,50 m ZULÄSSIG, Wobei DER ERSTE MIN. 0,50 m UNTER DEM ERSTEN DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGEN MUSS. EIN ABSTAND VON MIN. 2,50 m IST VON DEN GIEBELSEITEN DES HAUPTHAUSES EINZUHALTEN

5.5 ANBAUTEN SIND RECHTWINKLIG ZUM HAUPTBAUKÖRPER ZULÄSSIG. WENN DIE BREITE DES ANBAUS 1/2 DER WANDLÄNGE DES HAUPTBAUKÖRPERS NICHT ÜBERSCHREITET

5.6 GEBÄUDE, DIE AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDERBAUT WERDEN, SIND MIT GLEICHER DACHNEIGUNG AUSZUFÜHREN

5.7 BEI DACHNEIGUNGEN ≥ 38° IST EINE NATURROTE DACHEINDECKUNG ZU VERWENDEN. DACHNEIGUNGEN MIT 6° KÖNNEN EXTENSIV BEGRÜNT WERDEN

**6. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN**

VON DER MAIBACHER STRASSE KÖNNEN AUF DAS ALLGEMEINE WOHN- GEBIET IMMISSIONEN IN FORM VON VERKEHRSLÄRM EINWIRKEN. ZUR KONFLIKTBEWÄLTIGUNG WIRD INNENHALB DER GEGENZEICHNETEN FLÄCHEN EMPFOHLEN, DIE SCHUTZBEDÜRFTIGEN SCHLAF- UND WOHN- RÄUME AUF DER STRASSENABGEWANDTEN SEITE ANZUORDNEN. KANN DIESER VORSCHLAG NICHT REALISIERT WERDEN, MÜSSEN GEMÄSS DEN ANFORDERUNGEN DER DIN 4109 / 2.10 AN DEN STRASSENZUGEWANDTEN UND SEITLICHEN FASSADEN DER GEPLANTEN WOHNGEBÄUDE PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN IN FORM VON SCHALLSCHUTZFENSTERN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 VORGESEHEN WERDEN. IM ÜBRIGEN GEBÄUDEBEREICH SIND DIE BEI NEUBAUTEN AUCH AUS WARMESCHUTZGRÜN- DEN ÜBLICHERWEISE EINGEBAUTEN FENSTER DER SCHALLSCHUTZKLAS- SE 2 AUSREICHEND

**7. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

7.1 BEI DEN GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZEN ZWISCHEN DEN REIHEN- HAUSZEILEN IST JE 5 STELLPLÄTZE EIN BAUM ZU PFLANZEN. ES DÜRFEN NUR LANDSCHAFTSGEBÜNDE BAUMARTEN VERWENDET WERDEN

7.2 JE GRUNDSTÜCK IST MIN. EIN BAUM (HOCHSTAMM ALS ÜBERDECKER) ZU PFLANZEN

7.3 ENTLANG DER NÖRDLICHEN GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES WIRD EIN SCHMALER STREIFEN ALS TRENNGRÜN VORGESEHEN

7.4 DER 3,0 - 5,0 m BREITE VORHANDENE GEHÖLZRIEDEL ENTLANG DER MAIBACHER STRASSE IST AUCH AUF DEN ZUKÜNFTIGEN PRIVAT- GRUNDSTÜCKEN ZU ERHALTEN UND DURCH ZUSÄTZLICHE PFLANZ- MASSNAHMEN AUF 5,0 m ZU VERBREITERN

### TEXTINHALT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DIE VERSORGUNG DES GEBIETES MIT TRINK-, BRAUCH- UND LOSCH- WASSER IST GESICHERT

2. DAS ABWASSER WIRD DER ZENTRALEN STÄDTISCHEN KLÄRANLAGE ZUGELEITET

3. HANGDRUCKWASSER UND SCHICHTWASSER SIND NICHT IN DIE STÄDT KANALISATION, SONDERN GESONDERT ABZULEITEN (§ 15 ABS. 2 DER STÄDT ENTWASSERUNGSSATZUNG)

4. BEI AUFTRETEN VON SCHICHTWASSER SOLLEN DIE KELLERGESCHOSSE ALS WASSERDICHTHEIT WÄHREN AUSGEFÜHRT WERDEN

5. BEI DER ANLAGE VON SPIELPLÄTZEN SIND DIE VORGABEN DER DIN 18034 ZU BEACHTEN

6. WEGE, ZUFAHRTEN, HÖFE, PARK- UND STELLPLÄTZE SIND IN WASSER- DURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERRICHTEN

7. SOWEIT BODENFLÄCHE AUFTRETEN, IST DER FUNDORT UNVERÄNDERT ZU BELASSEN UND SOFORT DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE BEI DER STADT SCHWEINFURT ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DER TRÄGER DES VORHANDENEN MUSS EINE SACHGERECHTE AUSGABUNG DES BODENDENKMALS DURCHFÜHREN LASSEN

8. DIE BEIDEN GRUNDSTÜCKE AN DER MAIBACHER STRASSE, DIE MIT IHREM FESTGESETZTEN BAUFENSTER INNERHALB DER 20,0 m - BAUVERBOTSZONE LIEGEN, DÜRFEN ERST NACH DER VERLEGUNG DER B 286 BEBAUT WERDEN

**GESETZESGRUNDLAGEN**

- BAUGESETZBUCH ( BauGB ) IN DER FASSUNG DER BEKANN- MACHTUNG VOM 27. AUGUST 1997
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BauNVO ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990
- PLANZEICHENVERORDNUNG ( PlanzV 90 ) VOM 18. DEZEMBER 1990
- BAYERISCHE BAUORDNUNG ( BayBO ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 04. AUGUST 1997
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ ( BImSchG ) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 19. OKTOBER 1998

1. ANDERUNGSBESCHLUSS 30.09.1997	4. BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 04.07.2000
1a. BEKANNTMACHUNG DES ANDERUNGSBESCHLUSSES 22.10.1997	5. SATZUNGSBESCHLUSS 04.07.2000
2. BÜRGERBETEILIGUNG ( BESCHLUSS ) 30.09.1997	1. SCHWEINFURT 07.07.2000
2a. BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 21.04.1999	2. <i>Müller</i>
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 25.04. bis 24.05.2000	3. <i>Müller</i>
3a. VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN 12.04.2000	4. <i>Müller</i>
	5. <i>Müller</i>
	6. IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN 26.07.2000

**STADT SCHWEINFURT**

1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
„ESELSHÖHE-WEST“

NORDÖSTLICH DER MAIBACHER STRASSE

NR. N 27a



SCHWEINFURT 24.06.1999  
ERGÄNZT: 25.01.2000  
GEÄNDERT: 03.03.2000

BAUREFERAT: *Müller*  
DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSSM. STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT: *Müller*  
DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER

SACHBEARBEITUNG: *Müller*  
DIPL.-ING. (FH) KLEINHEINZ, DIPL.-ING. RASP