



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FESTSETZUNGEN

WA		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
II	g	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)	BAUWEISE
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
SD	38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- SD SATTELDACH
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Ga GARAGEN
- St STELLPLÄTZE
- GH GARTENGERÄTEHÄUSCHEN
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)
- F/R FUSS-/RADWEG
- ETW EIGENTÜMERWEG
- STRASSENBEGLEITGRÜN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, OHNE BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND STANDORT
- PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, MIT BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND ETWÄIGEN STANDORT
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- 5,00m BEMASSUNG
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Z.B. TRAFOSTATION
- M MÜLLCONTAINERPLÄTZE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- EIN- AUSFAHRT VON STELLPLÄTZEN BZW. GARAGEN
- WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN (GEPLANT)
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BÖSCHUNGSFLÄCHEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

B. HINWEISE

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BEZUGSPFEIL (PLANHARFE)
- AUFPFLASTERUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

- A. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO. DIE NUTZUNGEN NACH §4 ABS. 3 BauNVO WERDEN AUSGESCHLOSSEN.
- B. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT DURCH:
 - BAUGRENZEN, SOWIE DURCH GESCHOSSZAHLEN (ALS HÖCHSTGRENZE).
 - GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLN (GRZ/ GFZ).
 - DACHGESCHOSSE, DIE NACH ART. 2 ABS. 5 BayBO EIN VOLLGESCHOSS DARSTELLEN, SIND AUSNAHMSWEISE OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL ZULÄSSIG.
- C. BAUWEISE**
- FOLGENDE BAUWEISEN WERDEN FESTGESETZT:
 - OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BauNVO)
 - GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 3 BauNVO)
 - FÜR DIE BAUWEISE IN DEN EINZELNEN BEREICHEN GELTEN DIE DURCH PLANZEICHEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.
- D. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND NUR AUF DEN DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.
 - EINFRIEDUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,25 m. MASCHENDRAHT KANN VERWENDET WERDEN, WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT GEHÖLZEN ERFOLGT. IN EINZELNEN TEILGEBIETEN KANN EINE EINHEITLICHE AUSFÜHRUNG VERLANGT WERDEN. NICHT ZULÄSSIG SIND EINFRIEDUNGEN:
 - BEI VORGÄRTEN.
 - VOR STÜZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN,
 - AN GARAGENVORFLÄCHEN.
 - VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. SIE DÜRFEN NICHT ALS STELLPLÄTZE VERWENDET WERDEN.
 - STÜTZMAUERN AN STRASSEN- ODER WEGEBEGRENZUNGEN, DIE ALS EINFRIEDUNGEN HÖHEDIFFERENZEN ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN AUSGLEICHEN, DÜRFEN DAS DURCH DIE NATÜRLICHE GELÄNDOBERFLÄCHE GEGEBENE HÖHENMASS NICHT ÜBERSCHREITEN. WERDEN STÜTZMAUERN ERFORDERLICH, SO IST VON DER STRASSENBEGRENZUNG BZW. VON DER STRASSESEITIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN ABSTAND VON 0,60 m EINZUHALTEN. DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.
 - FÜR DACHDECKUNGEN DÜRFEN NUR NATURROTE DACHDECKUNGSMATERIALIEN VERWENDET WERDEN.
 - DACHGAUBEN SIND ZULÄSSIG. DIE SUMME ALLER DACHGAUBENBREITEN DARF 1/2 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. DAS BREITENMASS DER EINZELGAUBE DARF MAX. 1,5 m BETRAGEN. BEI FREISTEHENDEN HÄUSERN IST VOM ORTGANG EIN ABSTAND VON 2,0 m EINZUHALTEN.
 - KNIESTÖCKE UND DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.
 - DIE VORHANDENEN BÄUME (S. PLANEINTRAG) SIND ZU ERHALTEN.
 - DIE IM PLAN DARGESTELLTE GEPLANTE BEPFLANZUNG GILT ALS VERBINDLICHE FESTSETZUNG (§9 ABS. 1 NR. 25 BauGB).
 - ABSTAND UND ART VON NEUPFLANZUNGEN SIND SO ZU WÄHLEN, DASS DIESE BEI WINDBRUCH NICHT IN DIE GLEISANLAGEN FALLEN KÖNNEN. DER MINDESTPFLANZABSTAND ZUR NÄCHSTLIEGENDEN GLEISACHSE ERGIBT SICH AUS DER ENDWUCHSHÖHE UND EINEM SICHERHEITSABSTAND VON 2,50 m. DIESE ABSTÄNDE SIND DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN (RÜCKSCHNITT U.A.) STÄNDIG ZU GEWÄHRLEISTEN. SOWEIT VON BESTEHENDEN ANPFLANZUNGEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES EISENBAHNBETRIEBES UND DER VERKEHRSSICHERHEIT AUSGEHEN KÖNNEN, MÜSSEN DIESE ENTSPRECHEND ANGEPASST ODER BESEITIGT WERDEN.
 - DER GEBÄUDESOKKEL (OBERKANTE KELLERROHDECKE) DARF NICHT MEHR ALS 0,15 m ÜBER DER HINTERKANTE DER ZUGEORDNETEN ERSCHLISSUNGSFLÄCHE LIEGEN.

- GARTENGERÄTEHÄUSCHEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN UMGRENZUNGSFLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.
- SIE SIND BEI EINER EINHEITLICHEN AUSFÜHRUNG UND GESTALTUNG JE REIHENHAUSEITEL UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN ZULÄSSIG.
 - EINGESCHOSSIGE EINFACHE HOLZBAUWEISE,
 - ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE BIS MAX. 9 m²,
 - LICHTE RAUMHÖHE BIS MAX. 2,25 m,
 - FLACH- ODER PULTDACH MIT EINER DACHNEIGUNG VON 0°-15°.
 - BEHANDLUNG DER AUSSENFLÄCHEN MIT DUNKELFÄRBENDE, DIE NATÜRLICHE MASSERUNG DES HOLZES ERHALTENDE HOLZSCHUTZMITTEL.
- VON DER BAHNLINIE SCHWEINFURT-WÜRZBURG KÖNNEN AUF DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET IMMISSIONEN IN FORM VON SCHIENENVERKEHRSLÄRM EINWIRKEN. ZUR KONFLIKTBEWÄLTIGUNG WERDEN INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN (BAHNZUGEWANDTE SEITE) GEMÄSS DEN ANFORDERUNGEN DER DIN 4109/2.10 PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN IN FORM VON SCHALLSCHUTZFESTERN DER SCHALLSCHUTZKASSE 3 VORGESCHRIEBEN.

E. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- WERBEANLAGEN SIND UNZULÄSSIG.
- AUSGLEICHSFLÄCHEN, AUSGLEICHSMASSNAHMEN
 - DIE AUSGLEICHSFLÄCHE A 1 („GREUTH“, TEILFLÄCHE VON FLUR-NR. 6571, G.MKG. GOCHSHEIM, 598 m²) WIRD DEN EINGRIFFSGRUNDSTÜCKEN DES EINGRIFFSBEBAUUNGSPLANES „AM BERGL“ (STADT SCHWEINFURT), AUF DENEN DIE GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,4 AUF 0,5 ERHÖHT WIRD, MIT DEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUGEORDNET. DIE AUSGLEICHSFLÄCHE A 1 WIRD MIT DEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN RECHTSVERBINDLICHER BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (S. ANLAGEN 1-3 DES FACHBEITRAGS ZUR ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG).
 - AUSGLEICHSMASSNAHMEN:
 - AUFFORSTUNG VON ARTENREICHEM LAUBWALD
 - ENTWICKLUNG EINES ARTENREICHEN WALDMANTELS
 - ENTWICKLUNG EINER MAGEREN WIESE

TEXTHINWEISE

- DAS ABWASSER WIRD DER ZENTRALEN STÄDTISCHEN KLÄRANLAGE ZUGELEITET.
- GRUND-, QUELL- ODER DRAINAGE-, HANGDRUCK UND SCHICHTWASSER SIND NICHT IN DIE STADT, KANALISATION, SONDERN GESONDERT ABZULEITEN (§15 ABS. 2 STÄDT. ENTWASSERUNGS-SATZUNG).
- DIE VERSORGUNG DES GEBIETES MIT TRINK-, BRAUCH- UND LÖSCHWASSER IST GESICHERT.
- WEGE, ZUFahrTEN UND HöFE SIND IN DURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERRICHTEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- BAHNBETRIEB
 - ANSPRÜCHE GEGEN DIE DEUTSCHE BAHN AG AUS DEM GEWÖHNLICHEN BETRIEB DER EISENBAHN IN SEINER JEWEILIGEN FORM SIND SEITENS DES ANTRAGSTELLERS, BAUHERREN, GRUNDSTÜCKEIGENTÜMERS ODER SONSTIGER NUTZUNGSBERECHTIGTER AUSGESCHLOSSEN. INSBESONDERE SIND IMMISSIONEN WIE ERSCHÜTTERUNGEN, LÄRM, FUNKENFLUG, ELEKTROMAGNETISCHE BEEINFLUSSUNGEN UND DERGLEICHEN, DIE VON BAHNANLAGEN UND DEM GEWÖHNLICHEN BAHNBETRIEB AUSGEHEN, ENTSCHEIDUNGSGESCHLOSSEN HINZUNEHMEN. EBENSOWIE ABWEHRMASSNAHMEN NACH § 1004 IN VERBINDUNG MIT § 906 BGB SOWIE DEM BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG), DIE DURCH DEN GEWÖHNLICHEN BAHNBETRIEB IN SEINER JEWEILIGEN FORM VERANLASST WERDEN KÖNNEN, AUSGESCHLOSSEN. GEGEN DIE AUS DEM EISENBAHNBETRIEB AUSGEHENDEN IMMISSIONEN SIND VON DER GEMEINDE ODER DEN EINZELNEN BAUWERBERN AUF EIGENE KOSTEN GEEIGNETE SCHUTZMASSNAHMEN (Z.B. SCHALLSCHUTZ) VORZUSEHEN BZW. VORZUNEHMEN.

GESETZESGRUNDLAGEN

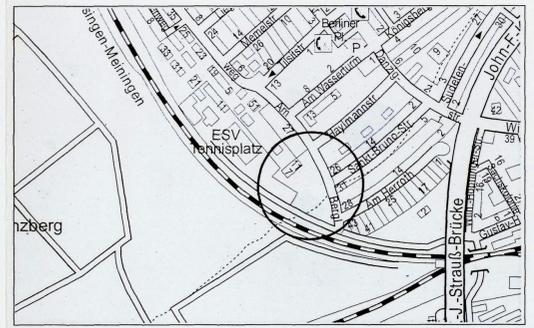
- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. JANUAR 1997, ZULETZT GEÄNDERT AM 05. APRIL 2002.
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990, GEÄNDERT AM 22.04.1993.
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. DEZEMBER 1990.
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 04. AUGUST 1997, ZULETZT GEÄNDERT AM 27. DEZEMBER 1999.
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) IN DER FASSUNG VOM 14. MAI 1990, ZULETZT GEÄNDERT AM 03. MAI 2000.

1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS 30.09.2003	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 27.04.2004
1a BEKANNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES 08.10.2003	5 SATZUNGSBESCHLUSS 27.04.2004
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 30.09.2003	1 SCHWEINFURT...10.05.2004
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 08.10.2003	2
	3
	4
	5 GRESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 01.03.2004 BIS 31.03.2004	6 IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN 18.02.2004
3a VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN 18.02.2004	12.05.2004

STADT SCHWEINFURT



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM BERGL“ ZWISCHEN DER STRASSE „AM BERGL“ UND DER BAHNLINIE SCHWEINFURT - MEININGEN



SCHWEINFURT, 24.11.2003
 ERGÄNZT: 12.01.2004
 GEÄNDERT:

BAUREFERAT.....
 DIPL.-ING. MÜLLER, LTD. BAUDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT.....
 DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER

SACHBEARBEITUNG.....
 DIPL.-ING. (FH), KLEINHENZ