



**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

**A. FÜR FESTSETZUNGEN**

- GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GRENZEN DES RÄUMLICHEN ÄNDERUNGSBEREICHES
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI** MISCHGEBIET
- o** OFFENE BAUWEISE
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- (1,1)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- III / IV** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- IV** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- GD 20°** GENEIGTES DACH (ZULÄSSIG SIND SATTEL-, PULT- UND ZELT-DÄCHER) MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- st** STELLPLÄTZE
- TGa** TIEFGARAGEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSLÄCHEN (FAHRBAHN / FUSSWEG)
- BEMASSUNG IN METER
- SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN MIT STANDORTBINDUNG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN OHNE STANDORTBINDUNG
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

**B. FÜR HINWEISE**

- GEBÄUDE MIT WOHNNUTZUNG
- GEBÄUDE OHNE WOHNNUTZUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BEZUGSPFEIL

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO
  - 1.1 AUSNAHMEN NACH §4 ABS. 3 BauNVO SIND GEM. §1 ABS. 6 BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.
  2. MISCHGEBIET NACH §6 BauNVO
  - 2.1 AUSNAHMEN NACH §6 ABS. 3 BauNVO SIND GEM. §1 ABS. 6 BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.

Die Festsetzung unter Ziff. I. Nr. 3 wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 hinfallig und wie folgt geändert:  
**3. Gartengeräte- und Gewächshäuser sind zulässig:**  
 a) ohne Standortbindung,  
 b) in einfacher Holzbauweise bzw. Glas.

- 2.1 SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE DURCH BAULICHE ANLAGEN NACH §19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO ERGIEBT, DARF DIESE BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ERFOLGEN.

- III. BAUWEISE**  
 FÜR DAS GEBIET WERDEN FOLGENDE BAUWEISEN FESTGESETZT:
- a) OFFENE BAUWEISE GEM. §22 ABS. 2 BauNVO
  - b) ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. §22 ABS. 4 BauNVO IN DER ABWEICHENDEN BAUWEISE SIND GEBÄUDE MIT EINER BAUKÖRPERLÄNGE VON MEHR ALS 50,0m UNTER BEACHTUNG DER BAY. BAUORDNUNG (BayBO) ART. 6 ZULÄSSIG.

- IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**
1. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
  - 1.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.
  - 1.2 DER OBERE ABSCHLUSS (DECKE) DER IM PLAN FESTGESETZTEN TIEFGARAGEN IST MIT EINER INTENSIVEN DACHBEGRÜNUNG ZU VERSEHEN, WOBEI EIN MINDESTBELASTUNGSGEWICHT VON 800kg/m<sup>3</sup> NACHGEWIESEN WERDEN MUSS.
  2. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN
  - 2.1 EINFRIEDUNGEN SIND ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE UNZULÄSSIG.
  - 2.2 STÜTZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,80m SEIN. STÜTZMAUERN AN STRASSEN UND WEGEN, DIE EINE HÖHE VON 75cm ÜBERSTEIFEN, HABEN VON DER STRASSEN-/WEGEBEGRENZUNG EINEN MINDESTABSTAND VON 75cm EINZUHALTEN. DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.
  3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE
  - 3.1 KNIESTÜCKE UND DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG. AUSNAHME: BEI GEGLEDERTER GESTALTUNG DER BAUKÖRPER DARF DER EVENTUELL ENTSTEHENDE WANDTEIL ÜBER DEM ERD- BZW. OBERGESCHOSS EIN MASS VON 1,50m (INNEN GEMESSEN) NICHT ÜBERSCHREITEN.
  - 3.2 DAS VIERTE VOLLGESCHOSS IST TRAUFGESITIG, BEZOGEN AUF DEN ERDGESCHOSSGRUNDRISS, UM MIND. 1,50m ZURÜCKZUSETZEN.
  - 3.3 GESTALTERISCHE DACHAUFBAUTEN BZW. DACHFORMEN MIT ANDERER DACHNEIGUNG KÖNNEN BIS ZU 10% DER DACHFLÄCHE AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN.
  - 3.4 DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG.
  - 3.5 ZWERCHGIEBEL / ZWERCHHÄUSER SIND BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 3,0m ZULÄSSIG. IHR FIRST MUSS MIND. 0,50m UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUES LIEGEN. EIN ABSTAND VON MIND. 3,0m VON DEN GIEBELSEITEN DES HAUPTHAUSES IST EINZUHALTEN.
  - 3.6 ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELROTE BIS ROTBRAUNE DACHPFANNEN ZU VERWENDEN.
  - 3.7 FÜR FASSADENFLÄCHEN MIT PUTZ- ODER SICHTMAUERWERK SIND NUR HELLE, GEDECKTE FARBTÖNE ALS ANSTRICH ZUGELASSEN.
  4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
  - 4.1 DER VORHANDENE PFLANZENBESTAND IST, SOWEIT ER NICHT ZUR VERWIRKLICHUNG DER GENEHMIGTEN BAUVORHABEN BESEITIGT WERDEN MUSS, ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUZEIT ZU SCHÜTZEN.
  - 4.2 SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND VOM JEWEILIGEN NUTZNIESER (PRIVATE FLÄCHEN) ORDNUNGSGEMÄSS IM WUCHS ZU FÖRDERN, ZU PFLEGEN UND VOR ZERSTÖRUNG ZU SCHÜTZEN.
  - 4.3 DER OBERBODEN (MUTTERBODEN) IST INSGESAMT ZUR WIEDERVERWENDUNG ZU SICHERN (DIN 18915/3).
  - 4.4 BÖSCHUNGEN SIND ÜBER EINEM BÖSCHUNGSVERHÄLTNISS VON 1:2 NICHT ZULÄSSIG.
  - 4.5 PFLANZGEBOTE
  - 4.5.1 AUF DEN NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE IM PRIVATEN BEREICH SIND AN GEEIGNETER STELLE JE 200m<sup>2</sup> GARTENFLÄCHE MIND. EIN KLEINKRONIGER BAUM II. ORDNUNG UND 5 STRÄUCHER ZU PFLANZEN. ALTERNATIV IST AUCH DIE PFLANZUNG EINES OBSTBAUMES ALS HOCHSTAMM MÖGLICH.
  - 4.5.2 DIE PFLANZENAUSWAHL DER UNTER PUNKT 4.5.1 FESTGESETZTEN BÄUME UND HECKEN HAT AUS DER STANDORTGERECHTEN ARTENSAMMENSETZUNG DES "REINEN-LAUBKRAUT-EICHEN-HEIMBUCHENWALDES" ZU ERFOLGEN, ENTSPRECHEND DER ARTENLISTE DER BEGRÜNDUNG (ANLAGE 1). DIE MASSIERUNG VON FREMLÄNDISCHEN GEHÖLZEN, BESONDERS IN VORGÄRTEN, SOWIE AUF DEN GRENZEN DER RANDGRUNDSTÜCKE NACH AUSSEN, IST NICHT ZUGELASSEN.
  - 4.5.3 DIE PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH HABEN ENTSPRECHEND DER DARSTELLUNG IM PLAN ZU ERFOLGEN.
  - 4.5.4 DIE QUALITÄTSMERKMALE RICHTEN SICH NACH DEN GÜTEBESTIMMUNGEN DES BUNDES DEUTSCHER BAUMSCHULEN (BdB).
  - 4.5.5 DIE SPIELPLÄTZE SIND IN OPTISCH ZURÜCKHALTENDE MATERIALIEN IN ANLEHNUNG AN DIN 18034 HERZUSTELLEN.
  5. DIE BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN, STELLPLÄTZE UND WEGE SOLL MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ERFOLGEN.
  6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
  - 6.1 WERBEANLAGEN SIND IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) UNZULÄSSIG.
  - 6.2 DIE GRUNDSTÜCKE MÜSSEN AUS ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHEN GRÜNDEN AUF DAS STRASSENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. DAS AUFFÜLLMATERIAL FÜR DIE GRUNDSTÜCKE DARF NUR AUS BODENAUSHUB BESTEHEN.

- V. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN**
1. VON DER GEPLANTEN ÖFFENTLICHEN PARKFLÄCHE KÖNNEN AUF DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) UNZULÄSSIGE IMMISSIONEN IN FORM VON PARKPLATZLÄRM ZUR NACHTZEIT EINWIRKEN. ZUR KONFLIKTBEWÄLTIGUNG IST EINE NUTZUNGSUNTERSAGUNG DES PARKPLATZES ZUR NACHTZEIT (22<sup>00</sup> BIS 7<sup>00</sup> UHR) ANZUORDNEN.
  2. INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND ZUR MINDERUNG VON LÄRMWIRKUNGEN, DIE VOM KFZ-VERKEHR ENTLANG DES STRASSENZUGES LINDENBRUNNENWEG AUSGEHEN, WOHNUNGEN NUR UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN ZULÄSSIG: BESONDERS SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME (Z. B. SCHLAF- UND KINDERZIMMER) SIND NACH MÖGLICHKEIT SO ANZUORDNEN, DASS DEREN

FENSTER UND TÜREN IN DEN AUSSENWÄNDEN NICHT ZUM STRASSENZUG HINWEISEN.  
 FENSTER UND TÜREN IN DEN ZUM STRASSENZUG HINWEISENDEN AUSSENWÄNDEN MÜSSEN MINDESTENS DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 DER VDI 2719 ENTSPRECHEN.  
 FREISITZE (TERRASSEN, BALKONE, LOGGIEN O. Ä.) SIND NACH MÖGLICHKEIT IN LÄRMGESCHÜTZTER LAGE ZU ERRICHTEN.

**GESETZESGRUNDLAGEN**

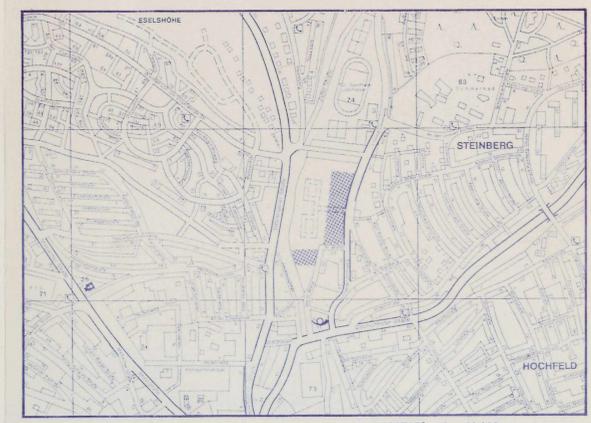
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986.
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990.
3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990.
4. BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 2. JULI 1982.
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) VOM 15. MÄRZ 1974.

1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS 06.06.2000	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 24.10.2000
1a BEKANNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES 21.06.2000	5 SATZUNGSBESCHLUSS 24.10.2000
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS)	1 SCHWEINFURTER TAGESZEITUNG 13.11.2000
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG	3 <i>M. Müller</i>
	4 GRIESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 03.07.2000 BIS 02.08.2000	6 IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN 07.11.2000
3a VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN 21.06.2000	

**Achtung:** Hinterlegte Textfestsetzungen aus technischen Gründen nicht darstellbar. Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt Schweinfurt.

**STADT SCHWEINFURT**

**1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 025  
FÜR DAS GEBIET IM BEREICH STEINBERG  
ZWISCHEN MITTELBRUNNER STRASSE, BREITE WIESE  
UND LINDENBRUNNENWEG, GEMARKUNG SCHWEINFURT**



SCHWEINFURT, 15.04.1993  
 GEÄNDERT, 23.06.2000

BAUREFERAT  
  
 DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSM. STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT  
  
 DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER

SACHBEARBEITUNG  
  
 DIPL.-ING. DANIEL