



**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

**A. FÜR FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1 WE** Zahl der zul. Wohneinheiten je Gebäude
- 0,4** Grundflächenzahl
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD** Satteldach
- 38° - 42°** Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Private Flächen mit Einfriedungsverbot
- Flächen für die Abfallentsorgung
- Leitungsrecht
- Strassenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen
- FW** Fußweg
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Bemaßung in Meter
- Öffentliche Grünflächen
- Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
- Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Kinderspielplatz

**B. Planzeichen als Hinweise**

- Gebäude mit Wohnnutzung
- Gebäude ohne Wohnnutzung
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bezugsfeile (Planharfe)

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- I. Art der baulichen Nutzung**
  1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
  - 1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) zulässig.
- II. Maß der baulichen Nutzung**
  1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO bestimmt durch:
    - a) Grundflächenzahl
    - b) Zahl der Vollgeschosse
  2. Dachgeschosse, die nach Art. 2 Abs. 4 BayBO ein Vollgeschoss darstellen, sind ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.
- III. Bauweise**
  1. Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).
  - 1.1 In der offenen Bauweise sind nur die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
  2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist differenziert im Bebauungsplan festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
  3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten, wie Erker und Balkone, ist zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen min. 2,0 m entfernt bleiben.
- IV. Bauliche und städtebauliche Gestaltung und Ausführung**
  1. Höheneinstellung der Gebäude
    - 1.1 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf am höchsten Punkt der bebauten Fläche max. 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Sollte dieser Punkt unterhalb der zugeordneten Erschließungsfläche liegen und einen Abstand  $\leq 5,00$  m zu dieser Fläche haben, so kann die Oberkante auf max. 0,15 m über die zugeordnete Erschließungsfläche angehoben werden. Die Fläche zwischen Gebäude und dieser Grenze ist aufzufüllen.
  2. Garagen
    - 2.1 Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig und können auch als Carport ausgeführt werden.
    - 2.2 Die Dächer der Garagen sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen (extensiv).
  3. Einfriedungen dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m errichtet werden. Sie sind aus senkrechten Holzlaten oder Maschendraht ohne Sockel herzustellen. Eine Hinterpflanzung ist vorzusehen. Vor Stützmauern sind Einfriedungen unzulässig.
  4. Aufschüttungen und Abgrabungen über 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.
  5. Stützmauern
    - 5.1 Stützmauern an Straßen- / Wegebegrenzungen, die Höhendifferenzen zwischen privaten und öffentlichen Flächen ausgleichen, dürfen das durch die natürliche Geländeoberfläche gegebene Höhenmaß nicht überschreiten.
    - 5.2 Stützmauern dürfen ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten und haben von der Strassen- / Wegebegrenzung einen Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
  6. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht für Stellplätze verwendet werden.
  7. Gestaltung baulicher Anlagen
    - 7.1 Dachgauben, Dacheinschnitte und Kniestöcke  $> 0,25$  m (Oberkante Fußboden des Dachgeschosses) sind unzulässig.
    - 7.2 Bei gegliedelter Gestaltung der Baukörper darf der hierdurch entstehende Wandteil über dem Erdgeschoss ein Maß von 1,50 m (innen gemessen) nicht überschreiten.
    - 7.3 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m und mit einer Dachneigung bis  $48^\circ$  zulässig, wobei der First min. 1,00 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen muss. Ein Abstand von min. 3,00 m von den Giebelseiten des Haupthauses ist einzuhalten.
    - 7.4 Anbauten sind rechtwinklig zum Hauptbaukörper zulässig, wenn:
      - a) der Anbau nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der überbauten Fläche des Hauptbaukörpers erreicht.
      - b) bei gleicher Dachneigung der First des Anbaus min. 0,50 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegt.
  - 7.5 Gebäude, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergelagert werden, sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
  - 7.6 Als Dachdeckung sind naturrote Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.
  - 7.7 Bei Dächern untergeordneter Gebäudeteile (Wintergärten, Pergolen, Hauseingänge, Erker usw.) kann die Mindestdachneigung von  $38^\circ$  unterschritten werden, wobei auch eine Eindeckung in Glas zulässig ist.
  - 7.8 Die Fassadenflächen sind in Putz oder Sichtmauerwerk mit hellen, gedeckten Farbönen auszuführen.
  8. Grünordnende Maßnahmen
    - 8.1 Im privaten Bereich ist an geeigneter Stelle min. 1 Laubbaum je 250 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch min. 10 Sträucher zu ergänzen.
    - 8.2 Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Zu erhaltende Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.
  9. Die Befestigungen der Garagenzufahrten und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.
  10. Von der Staatsstraße St 2280 können auf das allgemeine Wohngebiet Immissionen in Form von Verkehrsärm einwirken. Zur Konfliktbewältigung sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Unter Berücksichtigung der bei Neubauten üblichen Außenbauelemente sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 die Fenster in den straßenzugewandten Fassaden der betroffenen Gebäude mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w} \geq 34$  dB auszuführen.
- V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  1. Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) unzulässig.
  2. Feuerungsanlagen (einschl. offene Kamine) für feste und flüssige Brennstoffe sind unzulässig.
  3. Müllsammelstellen sind mit geschlossenem Sichtschutz auszubilden.
  4. Der Spielplatz ist in Anlehnung an die DIN 18034 herzustellen.

**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 18. April 1994
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990, geändert am 18. April 1997

<p>1 <b>ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b> 3. Juni 97</p> <p>1a <b>BEKANNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES</b> 1.8. Juni 97</p> <p>2 <b>BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS)</b> 3. Juni 97</p> <p>2a <b>BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG</b> 1.8. Juni 97</p> <p>3 <b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> VOM 2. Jan. 98 BIS 1. Feb. 98</p> <p>3a <b>VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN</b> 3.1. Dez. 97</p>	<p>4 <b>BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS</b> 3. März 98</p> <p>5 <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> 3. März 98</p> <p>1 <b>SCHWEINFURT 2.7. April 96</b> 2 3 4 5 <b>GRIESE, OBERBÜRGERMEISTERIN</b></p> <p>6 <b>IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN</b> 17. Aug. 98</p>
--	--

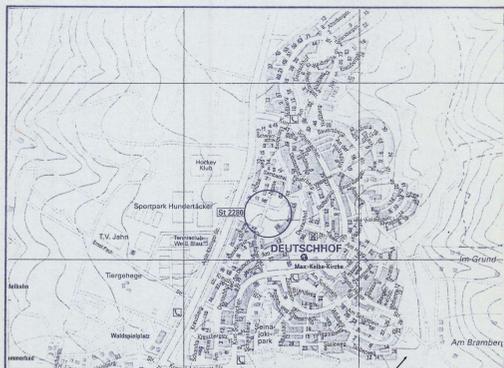
GENEHMIGUNGSVERMERK DER REGIERUNG

**STADT SCHWEINFURT**



**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. O 40 d „DEUTSCHHOF - MITTE“**

Im Bereich der Grundstücke Flur - Nrn. 8563/60 und 8563/356 zwischen der Ebersbergstrasse, Gangolfsbergstrasse und Staatsstrasse 2280 in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt



Schweinfurt, 31.07.1997  
geändert, 10.12.1997

Baureferat

Stadtplanungsamt

Sachbearbeitung

Dipl.- Ing. Müller, berufsrm. Stadtrat

Dipl.- Ing. Bauer

Dipl.- Ing. Appeldorn