



A. Zeichenerklärung

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet (WA)		Art der baulichen Nutzung	
0,4	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
OKG 9,0 m	o / a	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Flachdach (FD)		Dachform	

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
 OKG 9,0 m Oberkante Gebäude (OKG) als Obergrenze; Oberer Bezugspunkt
 Höhe in Meter über Normal Null (NN); Unterer Bezugspunkt

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
 a Abweichende Bauweise
 — Baugrenze

1.5 Grünflächen, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Private Grünfläche
- Baum zu erhalten
- Sträucher zu erhalten

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Dachform
- FD Flachdach
- Bezugspfeil
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Mögliche Grundstücksgrenze
- 3379/1 Flurstücks Nummer
- 27 Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 5,0 m Bemaßung in Metern

2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1ff BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.
 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO: Die GRZ wird als Obergrenze auf 0,4 festgesetzt. Dachbegrünungsflächen und wasserdurchlässige, versickerungsfähige Belagsflächen für Kfz-Stell- und Parkplätze, Zufahrten und Wege können anteilig auf diesen Wert angerechnet werden. Durch 1,0 m² Dachbegrünung / wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Belag können 0,33 m² begrünte Bodenfläche ersetzt werden. Die Dachbegrünungsflächen sind nur anrechenbar, wenn die Flachdachbegrünung mindestens extensiv, entsprechend den Vorgaben der FLL Dachbegrünungsrichtlinie hergestellt wird.
 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO: Die GFZ wird als Obergrenze auf 1,2 festgesetzt.
 2.3 Höhe baulicher Anlagen (OKG) gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante Gebäude (OKG) und wird auf max. 9,0 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern mit Attika die Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika der Schnittpunkt zwischen Außenkante der Fassade und Dachhaut. Notwendige betriebstechnische oder funktionale Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, Klimatechnik, Treppenhäuser, Aufzüge) sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante), im Schnittpunkt der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einer Höhe von 224,68 m ü. NN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
 3.2 Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.
 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

5.1 Der Grünflächenanteil innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche muss mind. 40 % der Grundstücksfläche betragen.
 5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, intensiv zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 5.3 Innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche ist je 800 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Sollten Grundstücke mit einer Grundstücksfläche < 800 m² gebildet werden, ist je Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen die folgenden Pflanzqualitäten aufweisen: Hochstamm, Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm. Die Bäume können als Ersatz gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Schweinfurt anerkannt werden.
 5.4 Im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Verfahrens ist ein qualifizierter Freilichengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen ist. Die Pflanzangebote sind innerhalb von einem Jahr nach Nutzungsaufnahme zu vollziehen, nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle bei den Gehölzen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

C. Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

1. Fassadengestaltung

1.1 Wandflächen sind überwiegend (mindestens 80 %) als Putzflächen auszubilden.
 1.2 Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:
 - Neutrale Grauskala (N), mit einem Schwarzanteil von höchstens 50%.
 - Schwach gelbte Grauskala (02), alle Farbbereiche mit einem Schwarzanteil von höchstens 50%.
 - Schwach gelbte 05-Skala, 11 Bunttöne mit einem Schwarzanteil von höchstens 50%.
 - Alle Farbbereiche mit einem Schwarzanteil bis 20% und einem Buntanteil kleiner oder gleich dem Schwarzanteil.
 - Skala der gelblichen Farben G80Y bis Y70R, mit einem Schwarzanteil von mehr als 20% bis höchstens 50% und einem Buntanteil bis höchstens 50%.
 - Skala der rötlichen Farben Y80R bis R70B, mit einem Schwarzanteil von mehr als 20% bis höchstens 60% und einem Buntanteil von höchstens 40%.
 - Skala der bläulichen Farben R80B bis B70G, mit einem Schwarzanteil von mehr als 20% bis höchstens 60% und einem Buntanteil von höchstens 30%.
 - Skala der grünlichen Farben B80G bis G70Y, mit einem Schwarzanteil von mehr als 20% bis höchstens 60% und einem Buntanteil von höchstens 30%.

2. Stützmauern und Einfriedungen

2.1 Stützmauern sind, bezogen auf die max. zul. Abgrabungen und Aufschüttungen, bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
 2.2 Einfriedungen sind sockellos und nur als senkrechte Holzstatten- oder Metallstabzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn gleichzeitig eine Hinterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern / Hecken erfolgt.
 2.3 Einfriedungen müssen ab Oberkante Gelände einen Bodenabstand von mind. 0,1 m aufweisen.
 2.4 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite sind Einfriedungen nur in der Flucht der vorderen Baugrenzen zulässig.
 2.5 Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Einzelbuchstaben an der Fassade und innerhalb der Fassadenfläche zulässig.

3.2 Die Einzelbuchstaben können beleuchtet oder unbeleuchtet sein. Die Beleuchtung ist als Hinterleuchten auszuführen. Bewegtes Licht wie Wechsel- oder Blinkbeleuchtung ist unzulässig.
 3.3 Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf nicht mehr als 5 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite betragen auf der sie angebracht sind. Die einzelne Werbefläche ist bis zu einer max. Größe von 10,0 m² zulässig.
 3.4 Bewegte Werbeanlagen wie z.B. Fahnen sind unzulässig.
 3.5 Im Bereich der Zugänge ist auch außerhalb der Baugrenze je ein bis zu 1,5 m² großes Hinweisschild mit Logo zulässig. Bei beleuchteten Hinweisschildern müssen die Leuchtmittel so abgedeckt sein, dass gleichmäßig diffuses Licht entsteht und die Blendung der benachbarten Umgebung ausgeschlossen ist.
 4. Ver- und Entsorgung
 4.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

D. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Die Grundstücke können aus entwässerungstechnischen Gründen auf das Straßenniveau aufgefüllt werden.
 2. Das Auffüllmaterial für die Grundstücke darf nur aus Bodenaushub bestehen. Eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen wie Müll, Bauschutt, Straßenabbruch etc. ist unzulässig.
 3. Sämtliche unter der Straßenhöhe liegenden Bauteile müssen wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden. Ausnahmen können im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zugelassen werden.
 4. Als Entwässerungsebene wird lediglich die Straßenhöhe garantiert (Städtische Entwässerungssatzung und DIN 1861).
 5. Das Abwasser wird der zentralen städtischen Kläranlage zugeleitet.
 6. Grund-, Quell-, Drainage-, Hangdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation, sondern gesondert abzuleiten (§ 15 Abs. 2 Städtische Entwässerungssatzung).
 7. Es wird empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m³ pro 100,0 m² angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toiletten-spülung zu verwenden.
 8. Gezielt punktuelle Versickerungsanlagen sind wasserrechtlich zu behandeln.
 9. Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe, Kfz-Stell- und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in Grünbereiche innerhalb des eigenen Grundstückes abgeleitet und versickert werden.
 10. Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert.
 11. Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Energien sollte bei der Gebäudeplanung die Nutzung der Sonnenenergie und die energiesparende Bauweise beachtet werden. Es ist eine optimale Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwassernutzung sowie der Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben.
 12. Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.
 13. Rodungsmaßnahmen für Bäume und Sträucher dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Winter vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Ausnahmebestände gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben unberührt.
 14. Soweit bei den Erdarbeiten Funde von Bodentierresten gem. Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.
 15. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bereich der Bauleitplanung muss daher mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden.

E. Schlussbestimmungen

1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. W 35c/I - 1. Änderung wird der seit dem 26.10.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 35c/I im nordöstlichen räumlichen Geltungsbereich, soweit er innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung liegt, geändert.

2. Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

F. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (BGBl. I S. 82),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1973 (GVBl 1973, S. 328),
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796),
- DIN 18005-1: 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1,
- Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL - Dachbegrünungsrichtlinie),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Hinweis:
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN - Vorschriften) können bei der Stadt Schweinfurt im Rathaus, Stadtentwicklungs- und Hochbauamt (Im 5. Obergeschoss) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

G. Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2012 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung hat in der Zeit vom 02.01.2013 bis 18.01.2013 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2013 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2013 bis 29.04.2013 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2013, geändert am 17.05.2013, wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2013 bis 26.07.2013 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.08.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2013, geändert am 17.05.2013, zuletzt redaktionell geändert am 30.07.2013, als Satzung beschlossen.

Schweinfurt, den 09.08.2013
 Remé, Oberbürgermeister

Schweinfurt, den 09.08.2013
 Remé, Oberbürgermeister

Schweinfurt, den 13.08.13
 Remé, Oberbürgermeister

STADT SCHWEINFURT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 35c/I

im Bereich der Danzigstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3392 sowie auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 3379, 3382, 3383, in Schweinfurt, Gemarkung Oberndorf (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)



Schweinfurt, 22.03.2013
 Geändert am 17.05.2013, zuletzt redaktionell geändert am 30.07.2013

Baureferat
 Dipl. Ing. Müller, Berufsm. Stadtrat

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt
 Dipl. Ing. (FH) Markus Sauer

Sachbearbeitung
 Dipl. Ing. Rainer Daniel