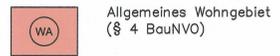


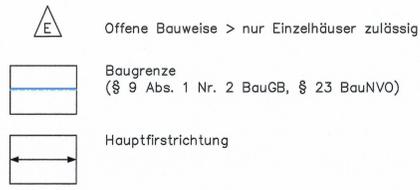
1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



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



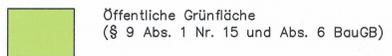
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

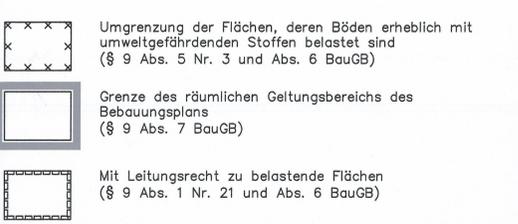
II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Keller, Dach) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - Dachgeschosse, die ein Vollgeschoss im Sinne der bis zum 31.12.2007 BayBO geltenden Fassung darstellen, sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. (Artikel 83 Abs. 7 BayBO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - Innerhalb des Geltungsbereichs ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden. (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm zulässig: Gartengerätehäuser, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbäder. In der Summe dürfen diese Nebenanlagen max. 15 qm nicht überschreiten. Sie haben einen Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten, wobei die Abstände mit Gehölzen zu bepflanzen sind.
 - Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise können Carports an der Zufahrtsseite mit einem Mindestabstand von 2 m zugelassen werden. Die Zufahrt zu Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur über die interne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Eine Zufahrt über die östlich gelegene Straßenverkehrsfläche (Galgenleite) ist unzulässig.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
 - Für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Lärmpegelbereiche:
- Für die Gebäude unmittelbar entlang der Galgenleite, ergibt sich für die straßenzugewandte Fassade der Lärmpegelbereich III, an den seitlichen Fassaden bzw. den straßenabgewandten Fassaden beträgt der Lärmpegelbereich maximal II.
- Für alle anderen Gebäude (auch an den unmittelbar dem Alten Wartweg zugewandten Fassaden) ergibt sich ein Lärmpegelbereich von maximal II.
Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei der Planung der Wohnrindisse besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zu lärmabgewandten Seite der Verkehrsstraße Galgenleite anzuordnen. Kann dieser Vorschlag nicht realisiert werden, müssen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich 3 getroffen werden.
- Sonstige Festsetzungen
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Innerhalb der einzelnen Privatgrundstücke ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgabe arggerecht zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Bei Baumplantagen im öffentlichen Bereich sind heimische, standortgerechte Baumarten, Baum 1. oder 2. Ordnung, Mindestqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, zu verwenden.
 - Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Stadtwerke Schweinfurt (bestehender Abwasserkanal) festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

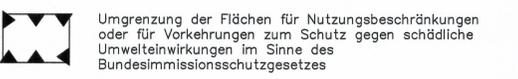


7. Sonstige Planzeichen



III. Örtliche Bauvorschriften

- Dächer und deren Gestaltung
 - Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 42°.
 - Als Dachindeckung sind rote, braune und anthrazite Dachsteine oder Dachziegel zu verwenden. Ausgenommen sind Teile der Dachindeckung, die der Energiegewinnung dienen.
 - Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen können von der festgesetzten Dachform, Dachneigung und vom Dachmaterial abweichen.
 - Dacheinschnitte sind unzulässig. Eine Drempehöhe ist bis max. 0,5 m zulässig (Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Sparren - aussen gemessen).
 - Der First rechtwinkliger Anbauten muss min. 0,5 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
 - Zwerchgebel oder Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 50% der Hauslänge zulässig. Der zugehörige First muss min. 0,5 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Ein Abstand von min. 2 m ist vom Ortgang des Haupthauses einzuhalten.
 - Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - Das Breitenmaß der Einzelgaube darf max. 1,5 m betragen.
 - Die Summe aller Dachgaubenbreiten einschließlich sonstiger Dachaufbauten darf 50% der Hauslänge nicht überschreiten.
 - Vom First ist ein Mindestabstand von 0,5 m sowie vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- Höheneinstellung der Gebäude
 - Die Oberkante Fertigfußboden darf im Erdgeschoss des Hauptgebäudes am höchsten Geländepunkt der bebauten Fläche max. 0,3 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Sollte sich dieser Geländepunkt unterhalb der zugeordneten Erschließungsfläche befinden, so kann die Oberkante auf max. 0,15 m über die zugeordnete Erschließungsflächengrenze (Straßenbegrenzungslinie), rechtwinklig und geradlinig vom äussersten Eckpunkt des Gebäudes gemessen, angehoben werden. Die Fläche zwischen dem Gebäude und dieser Grenze ist aufzufüllen.
- Erbewegungen und Stützmauern
 - Bei der Bebauung von Grundstücken, die durch die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen eine Änderung der natürlichen Geländeoberfläche erfahren haben, ist es zulässig, die Höhenlage der Grundstücksfläche der Höhe der Verkehrsfläche anzugleichen.
 - Erbewegungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu Höhe von 1 m zulässig und so auszuführen, dass an den Grundstücksgrenzen eine zusammenhängende Geländeform entsteht.
 - Stützmauern sind nur innerhalb der einzelnen Grundstücksflächen mit max. 1 m Höhe zulässig und müssen einen Mindestabstand von 0,7 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Die Einhaltung dieses Grenzabstandes gilt nicht für Stützmauern bei Garagen- und Carportzufahrten sowie bei Stellplätzen.
- Garagen, Stell- und Parkplätze
 - Die Dächer der Garagen / Carports sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen (extensiv).
 - Stell- und Parkplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Einfriedungen, Vorgärten und Zuwegung
 - Einfriedungen sind sockellos bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig, wobei eine Hinterpflanzung vorzusehen ist. Eine Einfriedung mit sichtsundurchlässiger Wand oder Mauer ist unzulässig. Entlang des Straßenzuges Galgenleite sind Einfriedungen mit einem durchgehenden, festen Fundament im Erdreich nicht zulässig.
 - Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports dürfen nicht eingefriedet werden.
 - Flächen vor Hauptgebäuden, die zwischen Gebäudewand und Strassenbegrenzungslinie eine maximale Tiefe von 4 m haben, dürfen nicht eingefriedet werden (Vorgartenfläche).
 - Eine Zuwegung zu privaten Grundstücksflächen über die Grünfläche entlang des Straßenzuges Galgenleite ist nicht zulässig.
- Fassadengestaltung
 - Wandflächen sind überwiegend (min. 80%) als hell getönte Putzflächen auszubilden.
 - Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:
 - abgetöntes Weiß und Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von min. 5% und max. 15% und einem Buntanteil von max. 10%
 - reines Grau mit einem Schwarzanteil von min. 5% und max. 10%
- Werbeanlagen
 - Zulässig sind Werbeanlagen nur auf privater Grundstücksfläche, angebracht an einer Wandfläche unmittelbar am Ort der Leistung, bis zu einer Größe von 1,2 qm pro Grundstück.



-LPB II- Lärmpegelbereich

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Nutzungsschablone

Bezugspfeil

Bemassung in Meter

8. Abstandsflächen, Abstände
8.1 Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bei Auftreten von Schichtwasser sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wanne und auftriebssicher auszubilden.
- Ablaufstellen unterhalb der Rückstauleibe sind durch automatisch arbeitende Abwasserhebeanlagen mit Rückstauschleife gegen Rückstau aus dem Kanal zu sichern.
- Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltärem gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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.
- Werden im Rahmen der Erdaushubarbeiten Verunreinigungen festgestellt, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu beseitigen. Anschließend soll von den Aushubwänden sowie der - sohen eine Beweissicherungsbeurteilung durchgeführt werden.
- Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Energien sollten die Nutzung der Sonnenenergie und die energiesparende Bauweise bei der Bauplanung beachtet werden. Eine Kooperation mit der Energieberatungsstelle der Stadtwerke Schweinfurt und dem Bauherm ist bei der Gebäudeplanung bezüglich der Optimierung von Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwassernutzung sowie dem Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben.

V. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung am 23.10.2007
1a. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses am 14.08.2008
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.06.2008 bis 18.07.2008
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.08.2008 bis 26.09.2008
- Öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.08.2008 bis 26.09.2008
4a. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung am 14.08.2008
- Behandlung der Stellungnahmen in der Stadtratssitzung am 28.10.2008
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Stadtratssitzung am 28.10.2008

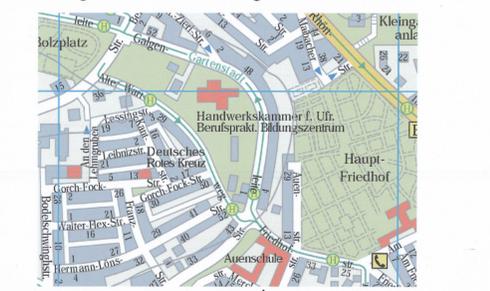
Unterschrift für die Nummern 1 - 6
Schweinfurt, den 11.11.2008...
Prope
Grieser, Oberbürgermeisterin

Unterschrift für die Nummer 7
Schweinfurt, den 11.11.2008...
Prope
Grieser, Oberbürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. N 22

im Bereich der Grundstücke Flur - Nrn. 5830, 5826 und 5823/1 zwischen den Straßenzügen „Alter Wartweg“ und „Galgenleite“, Gemarkung Schweinfurt



Schweinfurt, den 10.06.2008, geänd. 31.07.2008, geänd. 07.10.2008

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT
SACHBEARBEITUNG

DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSSM. STADTRAT
DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER
DIPL.-ING. APPELDORN