ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

WR		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
I + D	o	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
0,4	(0,5)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
SD	38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

WR — REINES WOHNGEBIET

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I + D — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) UND DACH. DACHGESCHOSSE, DIE GEM. ART. 2(4) BayBO VOLLGESCHOSSE SIND, SIND AUSNAHMSWEISE OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG.

(II) + D — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) UND DACH. DACHGESCHOSSE, DIE GEM. ART. 2(4) BayBO VOLLGESCHOSSE SIND, SIND AUSNAHMSWEISE OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG.

HAUPTFIRSRICHTUNG

SD — SATTELDACH

WD — WALMDACH

o — OFFENE BAUWEISE

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

Ga — GARAGEN; DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN GARAGEN-STANDORTE SIND VERBINDLICH.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (STRASSEN)

F — FUSSWEG / TREPPENWEG

BW — BEFAHRBARER WOHNWEG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH / AUFPFLASTERUNG

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

STRASSENBEGLEITGRÜN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN Z. B. TRAFOSTATION

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SPIELPLATZ

PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, OHNE BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND STANDORT

PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, MIT BINDUNG NACH STÜCK-ZAHL UND ETWAIGEN STANDORT

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAU-GEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

6,50 — BEMASSUNG

MÜ — MÜLLCONTAINERPLÄTZE

K — FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: KINDERGARTEN

St — STELLPLÄTZE

WS — WERTSTOFFSAMMELBEHÄLTER

B. FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(U) — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

C. FÜR HINWEISE

WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN (GEPLANT)

BESTEHENDE GEBÄUDE MIT WOHNNUTZUNG

BESTEHENDE GEBÄUDE OHNE WOHNNUTZUNG

BÖSCHUNGSFLÄCHEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BEZUGSPFEILE (PLANHARFE)

II / I — SYSTEMSCHNITT

D. FÜR BODENORDNENDE MASSNAHMEN

GRENZE DES UMLEGUNGSGEBIETES

E. TEXTHINWEISE

1. DAS ABWASSER WIRD DER ZENTRALEN STÄDT. KLÄRANLAGE ZUGELEITET.

2. GRUND-, QUELL- ODER DRAINAGE-, HANGDRUCK- UND SCHICHTWASSER SIND NICHT IN DIE STÄDTISCHE KANALISATION, SONDERN GESONDERT ABZULEITEN (§15 ABS. 2. 1. STÄDT. ENTWÄSSERUNGSSATZUNG).

3. DIE VERSORGUNG DES GEBIETES MIT TRINK-, BRAUCH- UND LÖSCHWASSER IST GESICHERT.

4. WEGE, ZUFAHRTEN UND HÖFE SIND IN DURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERRICHTEN.

TEXTFESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. REINES WOHNGEBIET NACH §3 BauNVO.

2. ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO.
DIE NUTZUNGEN NACH §4 ABS. 3 BauNVO WERDEN AUSGESCHLOSSEN.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT:
a) DURCH BAULINIEN UND BAUGRENZEN SOWIE DURCH GESCHOSS-ZAHLEN (ALS HÖCHSTGRENZE UND/ODER ZWINGEND FESTGESETZT).
b) DURCH GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (GRZ,GFZ)

2. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE, FÜR DIE EINE EINZEL-HAUSBEBAUUNG FESTGESETZT IST, BETRÄGT 480m².

3. BEI ALLEN EIN- UND ZWEIGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN SIND GEM. §9 ABS. 1 NR. 6 BauGB HÖCHSTENS 2 WOHNEINHEITEN PRO WOHNGE-BÄUDE ZULÄSSIG.

III. BAUWEISE

1. FÜR DAS GEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.

1.1 FÜR DIE BAUWEISEN IN DEN EINZELNEN BEREICHEN GELTEN DIE DURCH PLANZEICHEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.

IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1 FÜR GARAGEN SIND NUR SATTELDÄCHER ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG IST DEM JEWEILIGEN NEIGUNGSWINKEL DES WOHNHAUSES ANZUGLEICHEN.

1.1 ALTERNATIV SIND BEGRÜNTE FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN JEDOCH NICHT ALS DACHTERRASSE GENUTZT WERDEN.

2. ZWISCHEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE) SIND STELLFLÄCHEN VON MIND. 5,0m TIEFE ANZULEGEN.

2.1 AUSNAHMEN SIND ZULÄSSIG, WENN IM BEBAUUNGSPLAN ANDERE GARAGENSTANDORTE FESTGESETZT SIND.

3. BEI GARAGEN IN HANGLAGE, DIE NICHT IM WOHNGEBÄUDE INTEGRIERT SIND, IST EINE UNTERKELLERUNG ZULÄSSIG.

4. EINFRIEDUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,2m. MASCHENDRAHT KANN VERWENDET WERDEN, WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT GEHÖLZEN ERFOLGT. IN EINZELNEN TEILGEBIETEN KANN EINE EINHEITLICHE AUSFÜHRUNG VERLANGT WERDEN.
NICHT ZULÄSSIG SIND EINFRIEDUNGEN
a) BEI VORGÄRTEN DEREN TIEFE ≤4,0m IST
b) VOR STÜTZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN
c) AN GARAGENVORFLÄCHEN
d) BEI VORGÄRTEN, DIE AN VERKEHRSBERUHIGTE ZONEN ANGRENZEN
e) BEI VORGÄRTEN VOR REIHENHAUSGRUPPEN

5. VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNGÄRTEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. SIE DÜRFEN NICHT ALS STELLPLÄTZE VERWENDET WERDEN.

6. STÜTZMAUERN AN STRASSEN- ODER WEGEBEGRENZUNGEN, DIE ALS EINFRIEDUNGEN HÖHENDIFFERENZEN ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN AUSGLEICHEN, DÜRFEN DAS DURCH DIE NATÜRLICHE GELÄNDEFLÄCHE GEGEBENE HÖHENMASS NICHT ÜBERSCHREITEN.

6.1 WERDEN STÜTZMAUERN ERFORDERLICH, SO IST VON DER STRASSEN-BEGRENZUNG BZW. VON DER STRASSENSEITIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN ABSTAND VON 0,60m EINZUHALTEN. DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.

7. BEI VERÄNDERUNG DER GELÄNDEOBERFLÄCHE DÜRFEN AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN EIN MASS VON 1,0m NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN DARF BEI UNTERSCHIEDLICHER AUSFÜHRUNG (AUFSCHÜTTUNG ODER ABGRABUNG) AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NUR EINE HÖHENDIFFERENZ VON INSGESAMT MAX. 1,0m ENTSTEHEN.

8. FÜR DACHDECKUNGEN DÜRFEN NUR NATURROTE DACHDECKUNGSMATERIALIEN VERWENDET WERDEN.

9. DACHGAUPEN SIND ZULÄSSIG.
DIE SUMME ALLER DACHGAUPENBREITEN DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI WALMDÄCHERN IST DIE DACHLÄNGE GEMESSEN IN HALBER HÖHE DES DACHES, MASSGEBEND. AN DEN GIEBELSEITEN VON WALMDÄCHERN SIND DACHAUFBAUTEN UNZULÄSSIG. DAS BREITENMASS DER EINZELGAUPE DARF MAX. 1,5m BETRAGEN. BEI FREISTEHENDEN HÄUSERN IST VOM ORTGANG EIN ABSTAND VON 2,0m EINZUHALTEN.

9.1 BEI HAUSGRUPPEN SIND GAUPEN IN FORM, GRÖSSE UND GESTALTUNG AUFEINANDER ABZUSTIMMEN.

10. KNIESTÖCKE SIND UNZULÄSSIG.
AUSNAHME: BEI GEGLIEDERTER GESTALTUNG DER BAUKÖRPER DARF DER EVENTUELL ENTSTEHENDE WANDTEIL ÜBER DEM ERD- BZW. OBERGESCHOSS EIN MASS VON 1,50m (INNEN GEMESSEN) NICHT ÜBERSCHREITEN.

11. DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

12. ZULÄSSIG SIND BEI WOHNGEBÄUDEN MIT SATTELDACH (Z. B. 38°), DEREN FIRSTRICHTUNG IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGT IST, ANBAUTEN RECHTWINKLIG ZUM HAUPTBAUKÖRPER, WENN:
a) DER ANBAU NICHT MEHR ALS 50% DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE DES HAUPTBAUKÖRPERS ERREICHT,
b) BEI GLEICHER DACHNEIGUNG (Z. B. 38°) DER FIRST DES ANBAUS MIND. 0,5m UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGT,
c) DER ANBAU ZU EINER DER BEIDEN GIFBELSEITEN DES HAUPTBAUKÖRPERS UM MIND. 0,25m SEITLICH VERSETZT ANGEORDNET WIRD.

13. BEI EIN- UND ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE DARF DER GEBÄUDESOCKEL (OBERKANTE KELLERDECKE) NICHT MEHR ALS 0,30m ÜBER DEM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT DER BEBAUBAREN FLÄCHE ODER 0,15m ÜBER DER GEHSTEIGHINTERKANTE LIEGEN.

14. BEI EIN- UND ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE BETRÄGT DIE MAXIMALE GESCHOSSHÖHE (VON OBERKANTE FUSSBODEN BIS OBERKANTE DECKE) 3,00m.

15 GEBÄUDE, DIE AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDERGEBAUT WERDEN, MÜSSEN DIE GLEICHE DACHNEIGUNG AUFWEISEN.

16. BEI WALMDÄCHERN IST DIE NEIGUNG DES WALMS STEILER ALS DIE DER HAUPTDACHFLÄCHE AUSZUBILDEN, DARF JEDOCH 60° NICHT ÜBERSCHREITEN.

17. UNZULÄSSIG SIND ALLE NEBENGEBÄUDE EINSCHLIESSLICH NICHTGENEHMIGUNGSPFLICHTIGER BAUVORHABEN GEM. ART. 66 BayBO, SOWEIT ES SICH NICHT UM GERÄTERÄUME IN VERBINDUNG MIT GARAGEN ODER MÜLLCONTAINERRÄUME HANDELT.

17.1 PERGOLEN UND WINTERGÄRTEN SIND ZULÄSSIG, WENN IN ARCHITEKTONISCHER UND GESTALTERISCHER HINSICHT EINE EINWANDFREIE LÖSUNG ERREICHT WIRD UND SONSTIGE RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. WERBEANLAGEN SIND IM REINEN WOHNGEBIET (WR) UNZULÄSSIG.

2. SICHTFELDER SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN. STRÄUCHER, HECKEN UND EINFRIEDUNGEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,8m ÜBER FAHRBAHN NICHT ÜBERSCHREITEN.

3. JE 250m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MINDESTENS 1 BAUM (HOCHSTAMM ALS ÜBERDECKER) ZU PFLANZEN. ES DÜRFEN NUR LANDSCHAFTSGEBUNDENE BAUMARTEN VERWENDET WERDEN.

4. ENTLANG DES STRASSENZUGES DITTELBRUNNER STRASSE SIND ZUR MINDERUNG VON LÄRMEINWIRKUNGEN, DIE VON DEM KFZ-VERKEHR ENTLANG DES STRASSENZUGES AUSGEHEN, WOHNUNGEN NUR UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN ZULÄSSIG:
a) BESONDERS SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME (Z. B. SCHLAF- UND KINDERZIMMER) SIND NACH MÖGLICHKEIT SO ANZUORDNEN, DASS DEREN FENSTER UND TÜREN IN DEN AUSSENWÄNDEN UND DÄCHERN NICHT ZUM STRASSENZUG HINWEISEN.
b) FENSTER UND TÜREN IN DEN ZUM STRASSENZUG HINWEISENDEN AUSSENWÄNDEN UND DÄCHERN MINDESTENS DEN ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 DER VDI-RICHTLINIE 2719 MIT EINEM MITTLEREN SCHALLDÄMM-MASS Rw=30dB(A) ENTSPRECHEN.

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.

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM 19.03.1991	4	BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS VOM 25.05.1993
1a	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES VOM 06.04.1991	5	SATZUNGSBESCHLUSS VOM 25.05.1993
2	BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS VOM 19.03.1991	1	SCHWEINFURT, 16.06.1993
2a	BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG VOM 06.04.1991	2 3 4 5	GRIESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VON 29.03. BIS 28.04.1993	6	VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN
3a	VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGESZEITUNGEN VOM 17.03.1993		IN KRAFT GETRETEN AM 06.07.1993

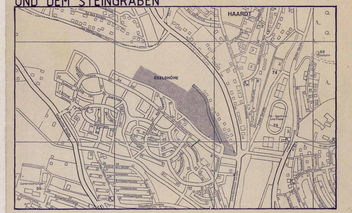
GENEHMIGUNGSVERMERK DER REGIERUNG
Gemäß § 11 BauGB mit RB
vom 25.08.1993
Nr. 820-8822.11-6/93
~~eine~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde geltend gemacht.
Würzburg, den 27.08.1993
Regierung von Unterfranken
I. A.

STADT SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

"ESELSHÖHE - NORD" NR. N 27c

ZWISCHEN DEM NÖRDÖSTLICHEN RAND DES BAUGEBIETES "ESELSHÖHE", DER DITTELBRUNNER STRASSE UND DEM STEINGRABEN



MASSTAB 1 : 10 000

SCHWEINFURT, 01.10.1991
ERGÄNZT: 25.05.1992,

BAUREFERAT — DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSM. STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT — DIPL.-ING. BAUER

SACHBEARBEITUNG — DIPL.-ING. (FH) KLEINHENZ