



**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

**A. FESTSETZUNGEN**

**--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

MI	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
IV	a	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE BAUWEISE
0,4	0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL
FD	0 - 6°	DACHFORM DACHNEIGUNG
223,00 m	-	OK-GEBÄUDE Ü. N.N.

SO SONDERGEBIET  
 MI MISCHGEBIET  
 IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)  
 o OFFENE BAUWEISE  
 Δ OFFENE BAUWEISE - NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 D OFFENE BAUWEISE - NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
 g GESCHLOSSENE BAUWEISE  
 a ABWEICHENDE BAUWEISE  
 FD FLACHDACH  
 SD SÄTTELDACH  
 MD MANSARDENDACH  
 BAU LINIE  
 BAUGRENZE  
 STRASSENABGRENZUNGSLINIE  
 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHRE (FAHRBAHN / GEHWEG)  
 P ÖFFENTLICHER PARKPLATZ  
 V VERKEHRSSBERUHRIGER BEREICH  
 U UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE  
 GA GARAGEN  
 TGA TIEFGARAGE  
 ST STELLPLÄTZE  
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
 PARKANLAGE  
 BÄUME ZU ERHALTEN  
 PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, MIT BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND ETWAGENS STANDORT  
 b) AN GARAGENFLÄCHEN  
 PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, OHNE BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND STANDORT  
 KAIALNAGE  
 MAUER  
 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG  
 ELEKTRIZITÄT  
 WASSER (TRINKWASSERBRUNNEN)  
 ABWASSER  
 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES  
 5,00m BEMESSUNG  
 ABRUCH VON GEBÄUDEN

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- SONDERGEBIET (SO) IM SINNE VON § 11 BauNVO FÜR KAIALNAGE- OBERER VORHAFEN.**
  - SONDERGEBIET (SO) „MAINSEL“ IM SINNE VON § 11 BauNVO FÜR FREMDENBERBERGUNG, KONGRESSE UND WOHNEN.**
  - AUSNAHMSWEISE KÖNNEN IN UNTERGEORDNETEN TEILBEREICHEN AUCH ANDERE NUTZUNGEN ZUGELASSEN WERDEN, DIE IN EINEM MISCHGEBIET NACH § 6 ABS. 2 NR. 1, 2, 31 KEINE EINZELHANDLS-BETRIEBE 1), 5 UND 6 ZULÄSSIG SIND, ALLE ANDEREN NUTZUNGEN WERDEN AUSGESCHLOSSEN.**
  - DIE NUTZUNGSARTEN NACH § 6 ABS. 2 NR. 3) (AUSNAHME SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES), 4, 7, 8 UND § 6 ABS. 3 BauNVO SIND UNZULÄSSIG.**
- II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT DURCH:**
    - BAUGRENZEN
    - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)
    - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
    - GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
  - VOLLGESCHOSSE**
  - GRUNDFLÄCHENZAHL**
  - SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN EINE ÜBERSCHRITTUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE DURCH ANLAGEN NACH § 19 ABS. 4 SATZ 1 BayBO ERGIBT, DARF DIESE BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 ERFOLGEN.**
- III. BAUWEISE**
- FÜR DAS GEBIET WIRD DIE OFFENE, GESCHLOSSENE UND ABWEICHENDE BAUWEISE FESTGESETZT.**
  - FÜR DIE BAUWEISEN IN DEN EINZELNEN BEREICHEN GELTEN DIE DURCH PLANZEICHEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN.**
  - IM BEREICH DER ABWEICHENDE BAUWEISE IST DIE ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN MIT EINER LÄNGE / BREITE VON MEHR ALS 50 M UNTER BEACHTUNG DER ALLSEITIGEN GRENZABSTÄNDE GEM. DEN BESTIMMUNGEN DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) ZULÄSSIG.**
  - DIE ABSTANDSFLÄCHENVORSCHRIFTEN NACH ART. 6 ABS. 4 u. 5 BayBO SIND BEI DER BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE ANZUWENDEN**
- IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**
- ZWISCHEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFÄHRE (STRASSENABGRENZUNGSLINIE) SIND STELLPLÄTZE VON MINDESTENS 5,0 M TIEFE ANZULEGEN.**
  - EINFRIEDRUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,2 M. MASCHENDRÄHTZAHN KANN VERWENDET WERDEN, WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT GEHÖLZEN ERFOLGT. NICHT ZULÄSSIG SIND EINFRIEDRUNGEN:**
    - BEI VORGÄRTEN, DEREN TIEFE < 4,0 M IST
    - AN GARAGENFLÄCHEN
    - BEI VORGÄRTEN, DIE AN VERKEHRSSBERUHRIGTE ZONEN ANGRENZEN
  - VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN, SIE DÜRFEN NICHT ALS STELLPLÄTZE VERWENDET WERDEN.**
  - DACHGÄUBEN SIND ZULÄSSIG AB EINER DACHNEIGUNG > 38°, DIE SUMME ALLER DACHÄUSSENREITEN DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI WALMDÄCHERN IST DIE DACHLÄNGE GEMESSEN IN HALBER HOHE DES DACHES MASSGEBEND.**
  - KNIESTÖCKE UND DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.**
  - JE 400 qm GRUNDSTÜCKSFÄHRE IST MINDESTENS EIN GROSSBAUM ZU PFLANZEN. ES DÜRFEN NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE BÄUME VERWENDET WERDEN. PFLANZQUALITÄT: HOCHSTAMM, 3 MAL VERPFLANZT MIT DRAHTBALLIERUNG, STAMMUMFANG 18 - 20 cm.**
  - NACH JEDEM 5. STELLPLATZ IST EIN GROSSBAUM (HOCHSTAMM ALS ÜBERDECKER) ZU PFLANZEN (DIE ANZAHL DER HIER GEORDNETEN BÄUME IST AUF DIE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN-BEZOGENE GESAMTZAHL ANRECHNENBAR).**
  - WEITERE BEPFLANZUNGEN SOLLTEN GRÖSSTENTEILS (60 %) AUS HEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN BESTEHEN.**
  - BEI UNGEGLIEDERTEN WANDFLÄCHEN VON MEHR ALS 100 qm IST EINE FASSADENBEGRÜNUNG VORZUNEHMEN.**
- V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- WERBEANLAGEN**
  - WERBEANLAGEN DÜRFEN NUR AN DER STÄTTE DER EIGENEN LEISTUNG ERRICHTET WERDEN.**
  - INNERHALB DER FLÄCHEN ZWISCHEN STRASSENABGRENZUNGSLINIEN UND BAUGRENZEN SIND WERBEANLAGEN UNZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE IST JE ZUFABRT EINE BIS ZU 1,5 qm GROSSE WERBEANLAGE ZULÄSSIG.**
  - SEPARAT STEHENDE WERBETRÄGER DÜRFEN INNERHALB DER BAUGRENZEN EINE FLÄCHE VON 10,0 qm PRO GRUNDSTÜCK NICHT ÜBERSCHREITEN.**
  - WERBEANLAGEN AN EINER FASSADE DÜRFEN ZUSAMMEN NICHT MEHR ALS 10 % DER JEWEILIGEN FASSADENSEITE BETRAGEN, WELCHER SIE ZUGEOBDNET SIND ODER AUF WELCHER SIE ANGEBRACHT WERDEN.**
  - DIE OBERKANTE SÄMTLICHER WERBEANLAGEN DARF DIE TRAUFLINIE UM HÖCHSTENS 3,0 M ÜBERSCHREITEN. AUSNAHMSWEISE KANN HIERVON ABGEWICHEN WERDEN, WENN DIES MIT DEM STRASSEN-, ORTS- ODER LANDSCHAFTSBILD IN ÜBEREINSTEMMUNG BRINGEN IST.**
  - WERBEANLAGEN SIND UNZULÄSSIG:**
    - AN EINFRIEDRUNGEN, BÄUMEN, LEITUNGSMÄSTEN, SCHORNSTEINEN, LAMPENMÄSTEN, TÜREN, TOREN, FENSTERLÄDEN, BÖSCHUNGEN, STÜTZMAUERN,
    - WENN WECHSEL- ODER BLINKBELEUCHTUNG UND BEWEGTES LASERLICHT VERWENDET WIRD,
    - WENN EINE BEEINTRÄCHTIGUNG VON VERKEHRS- UND WEGWEISUNGEN ZU BEFÜRCHTEN IST.
  - IMMISSIONSSCHUTZ**
  - IN DEN GEGENZEICHNETEN LÄRMPEGELBEREICHEN SIND VORKEHRUNGEN AN GEBÄUDEN ZUM SCHUTZ VOR AUSSEN-LÄRM NACH DER DIN 4109 - SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU - ZU TREFFEN (§ 9 ABS. 1 ZIFF. 24 BauGB)**
  - DER ZONE 1 WIRD DER LÄRMPEGELBEREICH III UND DER ZONE 2 DER LÄRMPEGELBEREICH II ZUGEOBDNET.**
  - ALTSTÄNEN**
  - SOLLTEN IN DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE MIT SCHADSTOFFEN KONTAMINIERTEN ABLAGERUNGEN UND AUFFÜLLUNGEN VORHANDEN SEIN, SO SIND DIESE IN ABSTÄMMUNG MIT DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT SCHWEINFURT FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.**

**TEXTHINWEISE**

- SÄMTLICHE UNTER DER STRASSENHÖHE LIEGENDEN BAUTEILE MÜSSEN WASSERDICHT UND AUFTRIEBSICHER AUSGEBAUT WERDEN. AUSNAHMEN KÖNNEN IM EINERMITTEL MIT DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT SCHWEINFURT ZUGELASSEN WERDEN, WENN ÖFFENTLICHE INTERESSEN NICHT ENTGENGEN STEHEN.**
  - ALS ENTWÄSSERUNGSEBENE WIRD LEDIGLICH DIE STRASSENHÖHE GARANTIERT (STADT. ENTWÄSSERUNGSANLAGE UND DIN 1861).**
  - DAS ABWASSER WIRD DER ZENTRALEN STÄDTISCHEN KLÄRANLAGE ZUGELEITET.**
  - GRUND-, QUELL- ODER DRAINAGE-, HANDGRUCK- UND SCHICHTWASSER SIND NICHT IN DIE STÄDTISCHE KANALISATION, SONDERN GESONDERT ABZULEITEN (STADT. ENTWÄSSERUNGSANLAGE).**
  - DIE VERSORUNG DES GEBIETES MIT TRINK-, BRAUCH- UND LÖSCHWASSER IST GESICHERT.**
  - WEGE, ZUFABRTEN UND HÖFE SIND IN DURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERRICHTEN.**
  - UNVERSCHÜTTZTES OBERFLÄCHENWASSER (VON DACH UND HOF-FLÄCHEN) IST AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN ODER DEM VORFLUTER (SAUMAIN) ZUZULEITEN.**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- HOCHWASSERSCHUTZ**
  - DAS BAUGEBIET LIEGT AN RANDE EINES HOCHWASSER-SCHUTZGEBIETES. MIT ERHÖHTEM GRUNDWASSERSTAND IST ZU RECHNEN.**
  - NATURSCHUTZ**
  - DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ERSTRECKT SICH TEILWEISE IN DAS AM 29.11.1993 FÖRMLICH FESTGESTZTE NATURSCHUTZGEBIET „SAUMAIN IN DER STADT SCHWEINFURT“.**
  - DER ZWECK DER FESTLEGUNG IST:**
    - EINEN SEHR FLACHEN, ALTEN MAINABSCHNITT MIT INSELN ZU ERHALTEN,
    - EINE ARTREICHES FLUSSGESWÄSSERABHÄNGIGES PFLANZEN- UND TIERLEBEN ZU SCHÜTZEN,
    - REGENERATIONSRAUM FÜR DIE BEMACHBARTEN MAINABSCHNITTE ZU SICHERN,
    - DEN LEBENSRAUM BEDRÖHTER PFLANZEN- UND TIERARTEN ZU SCHÜTZEN.

**GESETZESGRUNDLAGEN**

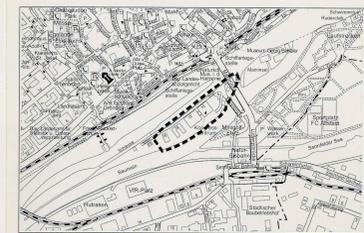
- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997.
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990.
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanvZ) VOM 18. DEZEMBER 1990.
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 04. AUGUST 1997.
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) IN DER FASSUNG VOM 14. MAI 1990, ZULETZT GEÄNDERT AM 19. OKTOBER 1998
- BAYERISCHES ABFALLWIRTSCHAFTS- UND ALTSTÄTTENGESETZ (BayAbfW) IN DER FASSUNG VOM 9. AUGUST 1996.

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSSES 19.03.2002	4. BEDEKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSSES 17.04.2002
1A. BEKANNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES 17.04.2002	5. SATZUNGSBESCHLUSSES 2.06.2003
2. BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSSES) 19.03.2002	1. SCHWEINFURT 18.07.2003
2A. BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 17.04.2002	2. VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGES- ZEITUNGEN 09.04.2003
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 22.04. BIS 21.05.2003	6. IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGES- ZEITUNGEN 30.07.2003

**STADT SCHWEINFURT**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. S9**

FÜR DEN BEREICH DER WESTLICHEN MAINSEL IN SCHWEINFURT, GEM. SCHWEINFURT



SCHWEINFURT, 22.07.2002  
 ERGÄNZT  
 GEÄNDERT  
 BAUREFERAT  
 STAADTPLANUNGSAMT  
 SACHBEARBEITUNG

DIPL.-ING. HOLLER, LTD. BAUDIREKTOR  
 DIPL.-ING. BAUER, AMPLIFIKATOR  
 DIPL.-ING. (FH) KLEINHEINZ