



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI** MISCHGEBIET
- o** OFFENE BAUWEISE
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE
- 0.4** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II HB** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) MIT BESCHRÄNKUNG DER HÖHE AUF EINER TEILFLÄCHE
- SD 38°** SATTELDACH MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z. B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- M** MÜLLCONTAINERSTANDORTE
- St** STELLPLÄTZE
- GSt** GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- Ga** GARAGEN
- GGa** GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TGa** TIEFGARAGEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN (FAHRBAHN / FUSSWEG)
- VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSS- UND RADWEG
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
- BEMASSUNG IN METER
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- GRÜNANLAGE
- V** VERKEHRSGRÜN
- SPIELPLATZ
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (SCHALLSCHUTZWALL)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN: ELEKTRIZITÄT
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN MIT STANDORTBINDUNG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN OHNE STANDORTBINDUNG
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

B. FÜR HINWEISE

- GEBÄUDE MIT WOHNNUTZUNG
- GEBÄUDE OHNE WOHNNUTZUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BEZUGSPFEIL

TEXTFESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO
- 1.1 AUSNAHMEN NACH §4 ABS. 3 BauNVO SIND GEM. §1 ABS. 6 BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.
2. MISCHGEBIET NACH §6 BauNVO
- 2.1 AUSNAHMEN NACH §6 ABS. 3 BauNVO SIND GEM. §1 ABS. 6 BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS UND DAHER NICHT ZULÄSSIG.

Die Festsetzung unter Ziff. I. Nr. 3 wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 025 infällig und wie folgt geändert:

3. Gartengeräte- und Gewächshäuser sind zulässig:

- a) ohne Standortbindung,
- b) in einfacher Holzbauweise bzw. Glas,
- c) in eingeschossiger Bauweise,
- d) bis zu einer überbaubaren Fläche von max. 7,5 m²,
- e) mit einer lichten Raumhöhe bis 2,25 m,
- f) mit Sattel-, Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 15°,
- g) wenn die Holzaußenflächen nur mit dunkelfärbenden, die natürliche Maserung des Holzes erhaltende Holzschutzmittel behandelt werden. Andere Außenmaterialien sind nur zulässig, wenn eine Eingrünung durch Gehölze, Rankgerüste etc. erfolgt.

STÜCKSFLÄCHEN EINE ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE DURCH BAULICHE ANLAGEN NACH §19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO ERGIBT, DARF DIESE BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ERFOLGEN.

2. DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM SINNE DES §19 ABS. 3 BauNVO SIND FLÄCHENANTEILE AN AUSSERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN HINZUZURECHNEN.

3. DIE FLÄCHE VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN IN VOLLGESCHOSSEN BLEIBEN BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE UNBERÜCKSICHTIGT (§21a ABS. 4 BauNVO).

III. BAUWEISE

FÜR DAS GEBIET WERDEN FOLGENDE BAUWEISEN FESTGESETZT:

- a) OFFENE BAUWEISE GEM. §22 ABS. 2 BauNVO
 - b) GESCHLOSSENE BAUWEISE GEM. §22 ABS. 3 BauNVO
 - c) ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. §22 ABS. 4 BauNVO
- IN DER ABWEICHENDEN BAUWEISE SIND DIE GEBÄUDE JEWEILS AN EINER GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS GRENZBEBAUUNG ZU ERRICHTEN (HALBOFFENE BAUWEISE). GEGEN DIE ANDERE GRUNDSTÜCKSGRENZE SIND ABSTÄNDE VON MIND. 6,0m EINZUHALTEN. DIE SEITLICHEN GRENZABSTÄNDE SIND MIT EINGESCHOSSIGEN ZWISCHENBAUTEN, DIE IM DACHRAUM AUCH AUFENTHALTSRÄUME ENTHALTEN KÖNNEN, ZU SCHLIESSEN.

IV. BAULICHE UND STÄDTBEAULICHE GESTALTUNG

1. HÖHENFESTSETZUNGEN
BEI EIN- UND ZWEIFLÖSSIGER BEBAUUNG DARF DER GEBÄUDESOCKEL (OBERKANTE KELLERDECKE) NICHT MEHR ALS 0,15m ÜBER DER HINTERKANTE DER ERSCHEINUNGSFLÄCHE LIEGEN.
2. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
- 2.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR AUF DEN HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.
- 2.2 FÜR GARAGEN, DIE MIT DEM WOHNGEBÄUDE BAULICH VERBUNDEN SIND, SIND GENEIGTE DÄCHER VORZUSEHEN. DIE DACHNEIGUNG IST DEM NEIGUNGSWINKEL DES WOHNGEBÄUDES ANZUGLEICHEN. FREISTEHENDE GARAGENGRUPPEN SIND MIT EINER DACHNEIGUNG VON 42° AUSZUFÜHREN.
- 2.3 ZWISCHEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (STRASSENABGRENZUNGSLINIE) SIND STELLFLÄCHEN VON MIND. 5,0m ANZULEGEN. DIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR INNERHALB DER JEWEILIGEN WOHNHÖFE MIT EIN- UND ZWEIFLÖSSIGER BEBAUUNG SIND DAHINGEGEHEND ZU GLIEDERN, DASS IM WECHSEL EINE GARAGE UND EIN ÜBERDACHTER STELLPLATZ ANZUORDNEN SIND.
- 2.5 DER OBERE ABSCHLUSS (DECKE) DER IM PLAN FESTGESETZTEN TIEFGARAGEN IST MIT EINER INTENSIVEN DACHBEGRÜNUNG ZU VERSEHEN. WOBEI EIN MINDESTBELASTUNGSGEWICHT VON 800kg/m³ NACHGEWIESEN WERDEN MUSS.

Die Festsetzungen unter Ziff. IV Nr. 3.1 und 3.2 werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 025 infällig und wie folgt geändert:

- 3.1 Einfriedungen sind zulässig:
 - a) für die Einfamilien- und Reihenhausergrundstücke,
 - b) ohne Materialbindung,
 - c) bis zu einer Höhe von max. 1,50m.

- c) bei Geschossbauten mit mehr als 2 Vollgeschossen.
- 3.3 STÜTZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,80m SEIN. STÜTZMAUERN AN STRASSEN UND WEGEN, DIE EINE HÖHE VON 75cm ÜBERSTEIGEN, HABEN VON DER STRASSEN-/WEGEBEGRENZUNG EINEN MINDESTABSTAND VON 75cm EINZUHALTEN. DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.
- 3.4 VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. SIE DÜRFEN NICHT FÜR STELLPLÄTZE VERWENDET WERDEN.

4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 4.1 KNIESTÖCKE UND DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG. AUSNAHME: BEI GEGLIEDERTER GESTALTUNG DER BAUKÖRPER DARF DER EVENTUELL ENTSTEHENDE WANTEIL ÜBER DEM ERD- BZW. OBERGESCHOSS EIN MASS VON 1,50m (INNEN GEMESSEN) NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 4.2 DACHGAUBEN SIND BEI EINER DACHNEIGUNG $\geq 38^\circ$ UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN ZULÄSSIG:
 - a) DAS BREITENMASS DER EINZELGAUBE DARF MAX. 1,5m BETRAGEN, b) DIE SUMME ALLER DACHGAUBENBREITEN DARF 1/2 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - c) BEI HAUSGRUPPEN SIND DIE GAUBEN IN FORM, GRÖSSE UND GESTALTUNG AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
- 4.3 ZWERCHGIEBEL / ZWERCHHÄUSER SIND BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 3,0m ZULÄSSIG. IHR FIRST MUSS MIND. 1,50m UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUES LIEGEN. EIN ABSTAND VON MIND. 3,0m VON DEN GIEBELSEITEN DES HAUPTHAUSES IST EINZUHALTEN.
- 4.4 ALS DACHEINDECKUNG SIND ZIEGELROTE BIS ROTBRAUNE DACHPFANNEN ZU VERWENDEN.
- 4.5 FÜR FASSADENFLÄCHEN MIT PUTZ- ODER SICHTMAUERWERK SIND NUR HELLE, GEDECKTE FARBTÖNE ALS ANSTRICH ZUGELASSEN.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

- SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER ZUGELASSENEN HÖHENENTWICKLUNG ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN, DIE VON DEN VORSCHRIFTEN DES ART. 6 BayBO ABWEICHEN, WERDEN DIESE ABWEICHENDEN ABSTANDSFLÄCHEN FESTGESETZT. EIN AUSREICHENDER BRANDSCHUTZ UND EINE AUSREICHENDE BELICHTUNG MÜSSEN GEWÄHRLEISTET SEIN. VOR NOTWENDIGEN FENSTERN IST EIN LICHTEINFALLSWINKEL VON HÖCHSTENS 45° ZUR WAAGRECHTEN EINZUHALTEN, WOBEI DIE WAAGERECHTE IN HÖHE DER FENSTERBRÜSTUNGEN ZU LEGEN IST.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
6.1 DER VORHANDENE PFLANZENBESTAND IST, SOWEIT ER NICHT ZUR VERWIRKLICHUNG DER GENEHMIGTEN BAUVORHABEN BESEITIGT WERDEN MUSS ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUZEIT ZU SCHÜTZEN.

6.2 SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND VON JEWEILIGEN NUTZNIESSER (PRIVATE UND ÖFFENTLICHE FLÄCHEN) ORDNUNGSGEMÄSS IM WUCHS ZU FÖRDERN, ZU PFLEGEN UND VOR ZERSTÖRUNG ZU SCHÜTZEN.

6.3 DER OBERBODEN (MUTTERBODEN) IST INSGESAMT ZUR WIEDERVERWENDUNG ZU SICHERN (DIN 18915/3).

6.4 BÖSCHUNGEN (MIT AUSNAHME DER AUFSCHÜTTUNG FÜR DEN LÄRM-SCHUTZ) SIND ÜBER EINEM BÖSCHUNGSVERHÄLTNISS VON 1:2 NICHT ZULÄSSIG.

6.5 PFLANZGEBÖTE
6.5.1 AUF DEN NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE IM PRIVATEN BEREICH SIND AN GEEIGNETER STELLE JE 200m² GARTENFLÄCHE MIND. EIN KLEINKRONIGER BAUM 12. ORDNUNG UND 5 STRÄUCHER, ZU PFLEGEN. ALTERNATIV IST AUCH DIE PFLANZUNG EINES OBSTBAUMES ALS HOCHSTAMM MÖGLICH.

6.5.2 DIE PFLANZENAUSWAHL DER UNTER PUNKT 6.5.1 FESTGESETZTEN BÄUME UND HECKEN HAT AUS DER STANDORTGERECHTEN ARTENZUSAMMENSETZUNG DES "REINEN-LAUBKRAUT-EICHEN-HEIMBUCHENWALDES" ZU ERFOLGEN, ENTSPRECHEND DER ARTENLISTE DER BEGRÜNDUNG (ANLAGE 1). DIE MASSIERUNG VON FREMLÄNDISCHEN GEHÖLZEN, BESONDERS IN VORGÄRTEN, SOWIE AUF DEN GRENZEN DER RANDGRUNDSTÜCKE NACH AUSSEN, NICHT ZUGELASSEN.

6.5.3 DIE PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH HABEN ENTSPRECHEND DER DARSTELLUNG IM PLAN ZU ERFOLGEN. FERNER IST DER LÄRM-SCHUTZWALL MIT DICHTWACHSENDEN, LANDSCHAFTS- UND STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.

6.5.4 DIE QUALITÄTSMERKMALE RICHTEN SICH NACH DEN GÜTEBESTIMMUNGEN DES BUNDES DEUTSCHER BAUMSCHULEN (BdB).

6.5.5 DIE SPIELPLÄTZE SIND IN OPTISCH ZURÜCKHALTENDEN MATERIALIEN IN ANLEHNUNG AN DIN 18034 HERZUZUFÜHREN.

7. DIE BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN, STELLPLÄTZE UND WEGE SOLL MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ERFOLGEN.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
8.1 WERBEANLAGEN SIND IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) UNZULÄSSIG.

8.2 DIE GRUNDSTÜCKE MÜSSEN AUS ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHEN GRÜNDEN AUF DAS STRASSENNEIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. DAS AUFFÜLLMATERIAL FÜR DIE GRUNDSTÜCKE DARF NUR AUS BODENAUSHUB BESTEHEN.

V. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN

1. VON DER GEPLANTEN ÖFFENTLICHEN PARKFLÄCHE KÖNNEN AUF DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET (WA) UNZULÄSSIGE IMMISSIONEN IN FORM VON PARKPLATZLÄRM ZUR NACHTZEIT EINWIRKEN. ZUR KONFLIKTBEWÄLTIGUNG IST EINE NUTZUNGSUNTERSAGUNG DES PARKPLATZES ZUR NACHTZEIT (22⁰⁰ BIS 7⁰⁰ UHR) ANZUORDNEN.
2. DIE BEMESSUNG DES SCHALLSCHUTZWALLES ENTLANG DER MITTELBRUNNER STRASSE IST DURCH EIN SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN GEMÄSS DEN RICHTLINIEN DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES FESTGELEGT WORDEN. DIE MINDESTHÖHE MUSS 3,0m ÜBER GELÄNDE-OBERKANTE BETRAGEN.

3.1 INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND ZUR MINDERUNG VON LÄRM-EINWIRKUNGEN, DIE VOM KFZ-VERKEHR ENTLANG DES STRASSENZUGES LINDENBRUNNENWEG AUSGEHEN, WOHNUNGEN NUR UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN ZULÄSSIG: BESONDERS SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME (Z. B. SCHLAF- UND KINDERZIMMER) SIND NACH MÖGLICHKEIT SO ANZUORDNEN, DASS DEREN FENSTER UND TÜREN IN DEN AUSSENWÄNDEN NICHT ZUM STRASSENZUG HINWEISEN.

FENSTER UND TÜREN IN DEN ZUM STRASSENZUG HINWEISENDEN AUSSENWÄNDEN MÜSSEN MINDESTENS DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 DER VDI 2719 ENTSPRECHEN. FREISITZE (TERRASSEN, BALKONE, LOGGIEN O. Ä.) SIND NACH MÖGLICHKEIT IN LÄRMGESCHÜTZTER LAGE ZU ERRICHTEN.

3.2 ENTLANG DES STRASSENZUGES MITTELBRUNNER STRASSE SIND WOHNUNGEN IM OBER- BZW. DACHGESCHOSS NUR UNTER DEN VORAUSSETZUNGEN NACH PUNKT 3.1 ZULÄSSIG.

GESETZESGRUNDLAGEN

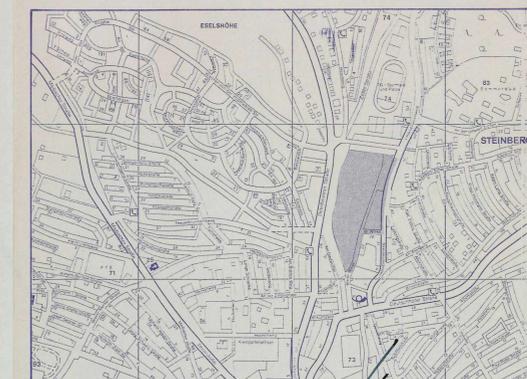
1. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8. DEZEMBER 1986.
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990.
3. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990.
4. BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 2. JULI 1982.
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) VOM 15. MÄRZ 1974.

1 ÄNDERUNGSBESCHLUSS 06.06.2000	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 24.10.2000
1a BEKANNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES 21.06.2000	5 SATZUNGSBESCHLUSS 24.10.2000
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS)	1 SCHWEINFURT, 13.11.2000
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG	2 3 4 5 GRIESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 03.07.2000 BIS 02.08.2000	6 IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGES- ZEITUNGEN 07.11.2000
3a VERÖFFENTLICHUNG IN DEN SCHWEINFURTER TAGES- ZEITUNGEN 21.06.2000	

Achtung: Hinterlegte Textfestsetzungen aus technischen Gründen nicht darstellbar. Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt Schweinfurt.

STADT SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET IM BEREICH STEINBERG NR. 0 25 ZWISCHEN MITTELBRUNNER STRASSE, BREITE WIESE UND LINDENBRUNNENWEG, GEMARKUNG SCHWEINFURT



SCHWEINFURT, 23.08.1991, GEÄNDERT 02.04.1992, 23.06.2000

BAUREFERAT
STADTPLANUNGSAMT
SACHBEARBEITUNG

DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSM. STADTRAT
DIPL.-ING. BAUER
DIPL.-ING. APPELDORN