



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FESTSETZUNGEN

WR		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
I + D	E	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE + DACH	BAUWEISE
0,4	0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
SD	38°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- WR REINES WOHNGEBIET
- I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- E OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- SD / WD SATTEL- / WALMDACH
- 35° - 50° DACHNEIGUNG ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
- BAUGRENZE BAUGRENZE, AUFZUHEBEND
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Ga GARAGEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- BW BEFAHRBARER WOHNWEG
- 6.00 BEMASSUNG IN METERN
- PFLANZGEBOT MIT ETWASIGER STANDORTBINDUNG
- ERHALTEN VON BÄUMEN
- PFLANZBINDUNG FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (MASS DER NUTZUNG)

B. HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BEZUGSPFEILE
- WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN (GEPLANT)
- BESTEHENDE GEBÄUDE MIT WOHNUNGSNUTZUNG
- BESTEHENDE GEBÄUDE OHNE WOHNUNGSNUTZUNG

TEXTHINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. DIE VERSORGUNG DES GEBIETES MIT TRINK-, BRAUCH- UND LÖSCHWASSER IST GESICHERT.
2. DAS ABWASSER WIRD DER ZENTRALEN STÄDTISCHEN KLÄRANLAGE ZUGELEITET.
3. HANGDRUCKWASSER UND SCHICHTWASSER SIND NICHT IN DIE STADT. KANALISATION, SONDERN GESONDERT ABZULEITEN (§ 15 ABS. 2 DER STADT. ENTWÄSSERUNGSSATZUNG).
4. BEI AUFTRETEN VON SCHICHTWASSER SOLLTEN DIE KELLERGESCHOSSE ALS WASSERDICHTHE WANNEN AUSGEFÜHRT WERDEN.
5. BEI DER ANLAGE VON SPIELPLÄTZEN SIND DIE VORGABEN DER DIN 18034 ZU BEACHTEN.
6. WEGE, ZUFahrTEN, HöFE, PARK- UND STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERRICHTEN.
7. DACHWASSER SIND IN ZISTERNEN EINZULEITEN. JE 100 m² VERSIEGELTER FLÄCHE IST EIN SPEICHERVOLUMEN VON 2,2 m³ VORZUSEHEN. BEI STRENGER BEACHTUNG DER TECHN. VORSCHRIFTEN IST EINE NUTZUNG DES ZISTERNENWASSERS IM HAUS (TOILETTENSÜPLUNG) UND GARTEN (BEWÄSSERUNG) MÖGLICH. DIE ÜBERLÄUFE DER ZISTERNEN KÖNNEN AN DIE MISCHWASSERKANALISATION ANGESCHLOSSEN WERDEN.
8. DER EINSATZ WASSERSPARENDER AMATUREN WIRD BESONDERS EMPFOHLEN.
9. SOWEIT BODENFUNDE AUFTRETEN, SIND DIESE SOFORT DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DER STADT SCHWEINFURT ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE IN WÜRZBURG ANZUZEIGEN. DER TRÄGER DES VORHABENS MUSS EINE SACHGERECHTE AUSGRABUNG DES BODENDENKMALS DURCHFÜHREN LASSEN. AUF DIE ERLAUBNISPFICHT GEM. ART. 7 ABS. 1 DENKMALSCHUTZGESETZ WIRD HINGEWIESEN.

TEXTFESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.0 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
- 1.1 DIE IM § 3 ABS. 3 BauNVO GENANNTE NUTZUNGEN SIND IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 6 BauNVO NICHT ZULÄSSIG (KEINE AUSNAHMEZULASSUNG MÖGLICH).

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT DURCH:
 - a) GRUNDFLÄCHENZAHL
 - b) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - c) ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
 - d) BAUGRENZEN
2. DACHGESCHOSSE, DIE NACH ART. 2 ABS. 5 BayBO EIN VOLLGESCHOSS DARSTELLEN, SIND OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG.
3. BEI ALLEN EIN- UND ZWEIFGESCHOSSIGEN GEBÄUDEN SIND GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BauBG HÖCHSTENS 2 WOHNHEITEN PRO WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.
4. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKSFÄCHE FÜR DIE EINZELHAUSEBBAUUNG BETRÄGT 670 qm.

III. BAUWEISE

FÜR DAS GEBIET WIRD DIE OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BauNVO) FESTGESETZT.

IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE
 - 1.1 BEI DER BEBAUUNG DARF DIE OBERKANTE DES ROHFUSSBODENS IM ERDGESCHOSS AM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT DER BEBAUTEN FLÄCHE MAX. 0,30 m ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN.
 - 1.2 SOLLTE DIESER PUNKT UNTERHALB DER ZUGEORDNETEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE LIEGEN UND EINEN ABSTAND ≤ 5,00 m ZU DIESER FLÄCHE HABEN, SO KANN DIE OBERKANTE AUF MAX. 0,15 m ÜBER DIE ZUGEORDNETE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (GEHSTEIG-HINTERKANTE) ANGEHOBE WERDEN. DIE FLÄCHE ZWISCHEN DEM GEBÄUDE UND GEHSTEIGHINTERKANTE IST STRASSENNIVEAUGLEICH AUFZUSCHÜTTEN.
2. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
 - 2.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG, WOBEI EINE ERWEITERUNG IN DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN MÖGLICH IST. GARAGEN KÖNNEN AUCH ALS CARPORT AUSGEFÜHRT WERDEN.
 - 2.2 FÜR GARAGEN SIND FLACHDÄCHER ZULÄSSIG.
 - 2.3 AUSNAHMEN SIND ZULÄSSIG, WENN IN GESTALTERISCHER, BAURECHTLICHER UND NACHBARRECHTLICHER HIN SICHT EINE ANDERE DACHFORM MÖGLICH IST.
 - 2.4 WERDEN NACH DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DIE GARAGEN ZWEIER GRUNDSTÜCKE AN DER GRENZE ZUSAMMENGEFASST, IST FÜR BEIDE DIE SELBE DACHLANDSCHAFT ZU WÄHLEN.
 - 2.5 ZWISCHEN GARAGEN UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE (STRASSENBEGRENZUNGSLINIE) SIND STELLPLÄTZE VON MIND. 5,0 m TIEFE ANZULEGEN.
 - 2.6 BEI GARAGEN IN HANGLAGE IST EINE UNTERKELLERUNG ZULÄSSIG.
3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN
 - 3.1 ANPASSEND AN DEN BESTAND SIND EINFRIEDUNGEN BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,80 m ZULÄSSIG. MASCHENDRAHTZÄUNE SIND ZU HINTERPFLANZEN.
 - 3.2 EINFRIEDUNGEN SIND AN GARAVORPLÄTZEN UNZULÄSSIG.
 - 3.3 DIE VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. AUSGENOMMEN HIERVON IST DIE FLÄCHE DES DRITTEN STELLPLATZES BEI EINER EINZELHAUSEBBAUUNG MIT ZWEI WOHNHEITEN.
4. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 - 4.1 DACHEINSCHNITTE UND KNIESTÖCKE > 0,25 m (OBERKANTE ROHFUSSBODEN DES DACHGESCHOSSES BIS ZUR OBERKANTE DES WIDERLAGERS) SIND UNZULÄSSIG.
 - 4.2 DACHGAUBEN SIND BEI EINER DACHNEIGUNG ≥ 38° UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN ZULÄSSIG:
 - a) DAS BREITENMASS DER EINZELGAUBE DARF MAX 1,50 m BETRAGEN.
 - b) DIE SUMME ALLER DACHGAUBENBREITEN DARF 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - c) BEI HAUSGRUPPEN SIND DIE GAUBEN IN FORM, GRÖSSE UND GESTALTUNG AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
 - 4.3 ZWERCHGIEBEL UND ZWERCHHÄUSER SIND BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 3,50 m ZULÄSSIG, WOBEI DER FIRS MIN. 0,50 m UNTER DEM FIRS DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGEN MUSS. EIN ABSTAND VON MIN. 2,50 m IST VON DEN GIEBELSEITEN DES HAUPTHAUSES EINZUHALTEN.
 - 4.4 ANBAUTEN SIND RECHTWINKLIG ZUM HAUPTBAUKÖRPER ZULÄSSIG, WENN DIE BREITE DES ANBAUS 1/2 DER WANDLÄNGE DES HAUPTBAUKÖRPER NICHT ÜBERSCHREITET.
5. GRÜNORDNUNG
 - 5.1 DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN FLÄCHEN SIND IM SINNE DER SCHEMATISCHEN PLANEINZEICHNUNG MIT EINZELAUBBÄUMEN, BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.
 - 5.2 JE 350 m² GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST MIND. EIN STANDORTGERECHTER LAUBBAUM ZU PFLANZEN. ARTEN: SIEHE VORSCHELAGSLISTE FÜR BAUMARTEN (ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG DES B-PLANES). ANZUCHTSFORM / PFLANZQUALITÄT FÜR PFLANZGEBOTE BÄUME (BAUMSCHULQUALITÄT): HOCHSTAMM, 3 MAL VERPFLANZT MIT DRAHTBALLIERUNG, STAMMUMFANG 14 - 16 cm. ALTERNATIV: HOCHSTAMM OBST AB 7cm STAMMUMFANG.

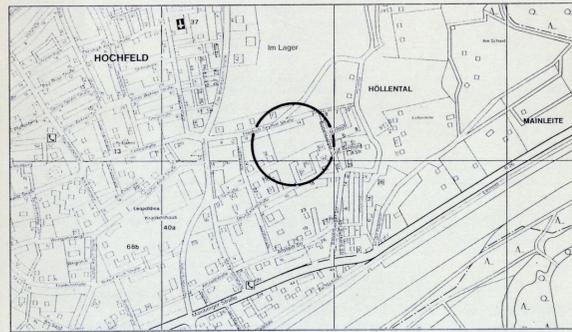
- 5.3 ZUR DURCHGRÜNDUNG DES BAUGEBIETES IST JE 100 m² GRUNDSTÜCKSFÄCHE MIND. EIN HEIMISCHER, STANDORTGERECHTER STRAUCH ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. ARTEN: SIEHE VORSCHELAGSLISTE FÜR STRAUCHARTEN (ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG DES B-PLANES) ANZUCHTSFORM / PFLANZQUALITÄT FÜR PFLANZGEBOTE STRÄUCHER (BAUMSCHULQUALITÄT): STRAUCH 2 MA VERPFLANZT, GRÖSSE 100 - 150 cm.
- 5.4 ABGÄNGIGE PFLANZEN SIND INNERHALB EINES JAHRES ZU ERSETZEN. DER ERSATZ IST MIT PFLANZEN GEMÄSS LISTEN 8.1 - 8.3 (SIEHE ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG DES B-PLANES) FÜR STANDORTGERECHTE LAUBHÖLZER VORZUNEHMEN.
- 5.5 GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) SIND EINZUGRÜNEN, SOWEIT KEINE ZWINGENDEN TECHNISCHE GRÜNDE EINER BEGRÜNDUNG ENTGEGENSTEHEN. ZUR EINGRÜNDUNG SIND SCHLIPFPFLANZEN ODER KLETTERHÖLZER ZU PFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.
- 5.6 EBENE BIS FLACH GENEIGTE DACHFLÄCHEN SIND ZUMINDEST EXTENSIV ZU BEGRÜNEN. DIE STÄRKE DER SUBSTRATSCHICHT MUSS MIND. 0,12 m BETRAGEN. DIE DACHBEGRÜNDUNG KANN ALS PFLANZUNG ODER ANSAAT ERFOLGEN.

GESETZESGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997
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 04. AUGUST 1997
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 19. OKTOBER 1998

1. ANDERUNGSBESCHLUSS 29.02.2000	4. BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS
1a. BEKANNTMACHUNG DES ANDERUNGSBESCHLUSSES 13.09.2000	5. SATZUNGSBESCHLUSS 24.09.2002
2. BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 29.02.2000	1. SCHWEINFURT, 08.10.2002
2a. BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 13.09.2000	2.
3. OFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 29.07. bis 28.08.2002	5. GRIESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3a. VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN 17.07.2002	6. IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN 11.10.2002

STADT SCHWEINFURT
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 NR. O 29a
 ZWISCHEN FRIEDRICH-SEYFFERT-STRASSE UND DEUTSCHFELDSTRASSE



SCHWEINFURT, 24.04.02
 ERGÄNZT:
 GEÄNDERT: 08.07.02
 BAUREFERAT..... DIPL.-ING. MÜLLER, LTD. BAUDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT..... DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER
 SACHBEARBEITUNG..... DIPL.-ING. (FH) KLEINHENZ