# BEBAUUNGSPLAN DEUTSCHHOF MITTE

# O 40 d

MASSTAB 1 : 1000

## ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

### A. FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

ERLÄUTERUNG DER PLANHARFEN

| | |
|---|---|
| ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE | DACHNEIGUNG |
| SYMBOL F. D. FIRSTRICHTUNG | DACHFORM |
| BAUWEISE | SONST. BEM. |

- II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- (II) ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- DN DACHNEIGUNG
- VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FD FLACHDACH
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- WE WOHNEINHEITEN
- ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE
- FUSSWEGE/FUSSGÄNGERZONE
- TREPPENWEGE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- St PRIVATE STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- TGa TIEFGARAGEN
- KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN
- SCHULGELÄNDE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF §9 ABS.1 NR.5 BBauG
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ / BOLZPLATZ
- STÜTZ- ODER SICHTSCHUTZMAUER
- TRAFOSTATION
- MÜLLCONTAINERSTANDORT
- 284,78 STRASSEN-/WEGHÖHE
- A ABWASSERKANAL
- Ir LEITUNGSRECHT
- BÄUME (PFLANZGEBOT GEM. § 9/1/25a UND § 39b/8 BBAUG)
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7 (S.II/1)

### B. FÜR HINWEISE

- WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN
- WOHNGEBÄUDE (BESTAND)
- NEBENGEBÄUDE (BESTAND)
- BÖSCHUNGSFLÄCHEN
- BEZUGSPFEILE (PLANHARFEN)
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN

### C. TEXTHINWEISE

1. DAS ABWASSER WIRD DER ZENTRALEN STÄDTISCHEN KLÄRANLAGE ZUGELEITET.
2. HANGDRUCKWASSER U. SCHICHTWASSER SIND NICHT IN DIE STÄDTISCHE KANALISATION, SONDERN GESONDERT ABZULEITEN. (§ 15 ABS. 2 I STÄDT. ENTWÄSSERUNGSSATZUNG)
3. DIE VERSORGUNG DES GEBIETES MIT TRINK- BRAUCH- U. LÖSCHWASSER IST GESICHERT.

## TEXTFESTSETZUNGEN

### I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DAS GEBIET IST REINES WOHNGEBIET (WR § 3 BAUNVO) UND ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA § 4 BAUNVO), § 3 ABS. 3 UND § 4 ABS. 3 NR. 3, 4 UND 6 BAUNVO (I. D. F. V. 15.09.1977) SIND NICHT BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES. DAGEGEN FINDET §3 ABS. 4 BAUNVO FÜR VERSCHIEDENE TEILBEREICHE ANWENDUNG (S. PLANHARFEN).

### II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD FESTGESETZT:
   a) DURCH BAULINIEN
   b) DURCH BAUGRENZEN
   c) DURCH GESCHOSSZAHLEN (FÜR JEDES GRUNDSTÜCK ALS HÖCHSTGRENZE UND ZWINGEND FESTGESETZT)
   AUSGENOMMEN VON DIESEN FESTSETZUNGEN (II/1 a, b U. c) SIND DIE DURCH PLANZEICHEN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN GRUNDSTÜCKE FÜR SCHULEN UND KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN.
2. IN HANGLAGEN MIT FÜR WOHNZWECKE NUTZBAREN UNTERGESCHOSSEN DARF EINE GESCHOSSFLÄCHENZAHL VON 0,7 NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
3. IN TEILGEBIETEN SIND GEM. § 3 ABS. 4 BAUNVO HÖCHSTENS 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.
4. IN GEBÄUDEN, FÜR DIE EINE DACHNEIGUNG VON 30° FESTGESETZT IST, SIND IN DEN DACHGESCHOSSEN EINLIEGERWOHNUNGEN ZULÄSSIG, WENN SIE DEN BESTIMMUNGEN DER BAYBO (ART. 38, 59 UND 61) ENTSPRECHEN UND DER ERFORDERLICHE STELLPLATZ NACHGEWIESEN WERDEN KANN.

### III. BAUWEISE

1. FÜR DIE BAUWEISE IN DEN EINZELNEN ABSCHNITTEN GELTEN DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGELEGTEN AUSSAGEN.
2. IM PLANBEREICH IST SOWOHL DIE OFFENE ALS AUCH DIE GESCHLOSSENE BAUWEISE FESTGESETZT.
3. WENN IN TEILGEBIETEN, IN DENEN DIE GESCHLOSSENE BAUWEISE VORGESCHRIEBEN IST, DURCH BAUGRENZEN GEBÄUDELÄNGEN ≤ 50 M VORGESEHEN WERDEN, SO GELTEN DIESE ALS FESTSETZUNG.
4. SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER AUSGEWIESENEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN ALS NACH ART. 6 ABS. 3 UND 4 BAYBO VORGESCHRIEBEN, ERGEBEN, WERDEN DIESE FESTGESETZT.

### IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. GARAGEN SIND NUR AUF DEN DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.
2. FÜR GARAGEN SIND NUR FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. AUSNAHMEN VON DIESER FESTSETZUNG BILDEN DIE GARAGEN DER HANGHÄUSER AN DER KURT-SCHUMACHER-STRASSE/GANGOLFSBERGSTRASSE, WENN SIE IN DIE WOHNGEBÄUDE EINGEZOGEN WERDEN.
3. DIE DECKEN DER TIEFGARAGEN SIND ZU MINDESTENS 50 % IHRER OBERFLÄCHEN ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN.
4. EINFRIEDUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,20 M. MASCHENDRAHT KANN VERWENDET WERDEN, WENN GLEICHZEITIG EINE HINTERPFLANZUNG MIT GEHÖLZEN ERFOLGT.
   IN EINZELNEN TEILGEBIETEN KANN EINE EINTHEITLICHE AUSFÜHRUNG VERLANGT WERDEN.
   NICHT ZULÄSSIG SIND EINFRIEDUNGEN:
   a) BEI WOHNGEBÄUDEN MIT MEHR ALS 2 VOLLGESCHOSSEN
   b) BEI VORGÄRTEN, DEREN TIEFE ≤ 4,0 M BETRÄGT
   c) VOR STÜTZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN
   d) AN GARAGENVORFLÄCHEN.
5. STÜTZ- UND SICHTSCHUTZMAUERN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 2,00 M SEIN. ALS MATERIAL SIND BETON, KALKSANDSTEINE UND MAUERZIEGEL ZULÄSSIG.
6. BEI EIN- UND ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE DARF DER GEBÄUDESOCKEL (OBERKANTE KELLERDECKE) NICHT MEHR ALS 0,30 M ÜBER DEM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT DER BEBAUBAREN FLÄCHE ODER 0,15 M ÜBER DER GEHSTEIGHINTERKANTE LIEGEN.
7. BEI EIN- UND ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE BETRÄGT DIE MAXIMALE GESCHOSSHÖHE (VON OBERKANTE FUSSBODEN BIS OBERKANTE DECKE) 3,00 M.
8. STÜTZMAUERN AN STRASSEN- ODER WEGBEGRENZUNGEN, DIE ALS EINFRIEDUNGEN HÖHENDIFFERENZEN ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN AUSGLEICHEN, DÜRFEN DAS DURCH DIE NATÜRLICHE GELÄNDEOBERFLÄCHE GEGEBENE HÖHENMASS NICHT ÜBERSCHREITEN. WIRD DIE STÜTZMAUER HÖHER ALS 1,0 M, IST VON DER STRASSENBEGRENZUNG BZW. VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE EIN ABSTAND VON 0,60 M EINZUHALTEN; DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZERN ZU BEPFLANZEN.
9. BEI VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE DÜRFEN AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN EIN MASS VON 1,0 M NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN DARF BEI UNTERSCHIEDLICHER AUSFÜHRUNG (AUFSCHÜTTUNG ODER ABGRABUNG) AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NUR EINE HÖHENDIFFERENZ VON INSG. MAX. 1,0 M ENTSTEHEN.
10. BEI HANGLAGEN SIND FLÄCHEN ZWISCHEN DER STRASSENBEGRENZUNG UND DER VORDEREN GEBÄUDEWAND MIND. AUF STRASSENNIVEAU AUFZUFÜLLEN, WENN DIE GEBÄUDE GEMÄSS IV/6 (LETZTER HALBSATZ) EINGETEILT WURDEN.
11. VORGÄRTEN SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. SIE DÜRFEN NICHT ALS STELLPLÄTZE VERWENDET WERDEN.
12. KNIESTÖCKE UND DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG.
13. ES IST UNZULÄSSIG, GEBÄUDETEILE BEI WOHNGEBÄUDEN MIT 30°-SATTELDÄCHERN IN DER FIRSTACHSE SO GEGENEINANDER ZU VERSCHIEBEN, DASS DADURCH IM BEREICH DER DACHGESCHOSSE GESCHOSSHOHE SENKRECHTE WANDFLÄCHEN ENTSTEHEN. BEI GEGLIEDERTER GESTALTUNG DER BAUKÖRPER DARF DER EVTL. ENTSTEHENDE SENKRECHTE WANDTEIL ÜBER DEM ERD- BZW. OBERGESCHOSS EIN MASS VON 1,50 M (INNEN GEMESSEN) NICHT ÜBERSCHREITEN.
14. BEI EIN- UND ZWEIGESCHOSSIGEN WOHNGEBÄUDEN (AUSNAHME: WINKEL- UND REIHENHÄUSER) DÜRFEN TEILE VON GEBÄUDEN ALS GESTALTUNGSELEMENT GEMÄSS § 23, ABS. 3 SATZ 2 BAUNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON 25 M² DIE BAUGRENZEN ÜBERSCHREITEN, WENN DIE ÜBERBAUBARE FLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZEN UM DAS GLEICHE MASS VERMINDERT WIRD. BEI WINKELANBAUTEN GILT ABSATZ IV-16-e (VERSATZ ZUM HAUPTGEBÄUDE). DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND IN DIESEN FÄLLEN EINZUHALTEN.
15. ZULÄSSIG SIND BEI WOHNGEBÄUDEN (1-2GESCHOSSIG) MIT 30°-SATTELDÄCHERN UND GEGLIEDERTEN BAUKÖRPERN ZWERCHGIEBEL, WENN:
   a) DAS AUFGEHENDE MAUERWERK HÖCHSTENS 0,90 M ÜBER DIE OBERSTE GESCHOSSDECKE HINAUSGEFÜHRT WIRD
   b) DIE ZWERCHGIEBELBREITE EIN VIERTEL DER BAUKÖRPERLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITET UND VON DEN GIEBELSEITEN EINEN ABSTAND VON MIND. 3,00 M EINHÄLT (FÜR DACHEINSCHNITTE GELTEN DIE GLEICHEN FESTSETZUNGEN).
   c) DIE DACHNEIGUNG DES ZWERCHGIEBELDACHES 48° - 52° BETRÄGT UND DER FIRST DES ZWERCHGIEBELS 1,50 M UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGT.
   d) DER BAUKÖRPER KEINE WINKELFORM ERHÄLT (SIEHE IV-16)
   e) DIE ZWERCHGIEBELGESTALTUNG SICH IN DIE GESAMTGESTALTUNG DES BAUKÖRPERS EINFÜGT.
16. ZULÄSSIG SIND BEI WOHNGEBÄUDEN MIT 30° SATTELDACH, 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 (30°) DER FIRST DES ANBAUES MIND. 0,50 M UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGT
   c) DER ANBAU ZU EINER DER BEIDEN GIEBELSEITEN DES HAUPTBAUKÖRPERS UM MIND. 0,25 M SEITLICH VERSETZT ANGEORDNET WIRD.
17. UNZULÄSSIG SIND ALLE NEBENGEBÄUDE EINSCHL. NICHTGENEHMIGUNGSPFLICHTIGER BAUVORHABEN GEM. ART. 83 BAYBO, SOWEIT ES SICH NICHT UM GERÄTERÄUME IN VERBINDUNG MIT GARAGEN ODER MÜLLCONTAINERRÄUME HANDELT.

### V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. WERBEANLAGEN SIND NUR IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET UND DORT NUR AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG.
2. DIE IM PLAN DARGESTELLTE BEPFLANZUNG GILT ALS VERBINDLICHE FESTSETZUNG (§ 39 b BBAUG), SOWEIT NICHT ENTSPRECHENDE ANPFLANZUNGEN AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN GEBOTEN SIND.
3. FEUERUNGSANLAGEN (EINSCHL. OFFENE KAMINE) FÜR FESTE UND FLÜSSIGE BRENNSTOFFE SIND UNZULÄSSIG.

BAUREFERAT

DIPL.-ING. LÜDKE
BERUFSM. STADTRAT

PLANUNGSBÜRO
PROF. KÜHN, PROF. MEURER
UND PARTNER
AACHEN

STADTPLANUNGSAMT

DIPL.-ING. GUTSCHMIDT
BAUDIREKTOR

TECHN. AMTSRAT MÜSMANN
SACHBEARBEITER

SCHWEINFURT, DEN 21.02.1979

2. SATZUNGSBESCHLUSS STADTRAT 28.10.1980
SCHWEINFURT, DEN 30.10.1980

PETZOLD, OBERBÜRGERMEISTER

| | |
|---|---|
| ① AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 20.12.1977 | ④ BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 29.05.1979 |
| 1a BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 11.01.1978 | ⑤ SATZUNGSBESCHLUSS 29.05.1979 |
| ② BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 20.12.1977 | ① SCHWEINFURT, DEN 14.01.1980 |
| 2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 11.01.1978 | ② ③ ④ PETZOLD, OBERBÜRGERMEISTER ⑤ |
| ③ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VON 19.02.1979 BIS 19.03.1979 | ⑥ VERÖFFENTLICHT IM AMTSBLATT NR. 5 V. 25.4.81, 15.4.1. V. 08.581 |
| 3a VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT 07.02.1979 | IN KRAFT GETRETEN 24.04.1981 |

GENEHMIGUNGSVERMERK DER REGIERUNG

Mit ~~ohne~~ Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit RE vom
Würzburg, den 22. Dezember 1980
Regierung von Unterfranken

* Antrag: 28. März 1980