



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,9 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- IV m. H. B. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MIT HÖHENBESCHRÄNKUNG
- o OFFENE BAUWEISE
- a1 ABWEICHENDE BAUWEISE
- FD FLACHDACH
- PD PULTDACH
- SD SATTELDACH
- 30° - 38° DACHNEIGUNG ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
- BAUGRENZE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Gr GERÄTERÄUME
- St STELLPLÄTZE
- Ga GARAGEN
- GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- PRIVATE FLÄCHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT

- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- F FUSSWEG
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (MISCHVERKEHRSFLÄCHE)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT AN VERKEHRSFLÄCHEN
- 6,00 BEMASSUNG IN METERN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN OHNE STANDORTBINDUNG
- ERHALTEN VON BÄUMEN
- LEITUNGSRECHT
- ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNGSANLAGE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

B. HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BEZUGSPFEILE

C. TEXTFESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 1.1 AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 NR. 4 UND 5 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG UND SOMIT GEMÄSS § 1 ABS. 6 BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS.
- 1.2 DIE ANSIEDLUNG VON LEBENSMITTELLÄDEN IST GEMÄSS § 1 ABS. 9 BauNVO UNZULÄSSIG.
- 1.3 NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 ABS. 1 BauNVO SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE ZULÄSSIG.
2. MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 2.1 DIE IN § 6 ABS. 2 NR. 6, 7 UND 8 BauNVO GENANNTEN, ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN SIND GEMÄSS § 1 ABS. 5 BauNVO NICHT ZULÄSSIG.
- 2.2 AUSNAHMEN NACH § 6 ABS. 3 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG UND SOMIT GEMÄSS § 1 ABS. 6 BauNVO NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT DURCH:
 - a) GRUNDFLÄCHENZAHL
 - b) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - c) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
2. DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE KANN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,8 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
3. BEI DER BERECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHE SIND DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDE TREPPENRÄUMEN UND EINSCHLIESSLICH IHRER UMFASSUNGSWÄNDE GANZ MITZURECHNEN (§ 20 ABS. 3 BauNVO).
4. DACHGESCHOSSE, DIE NACH ART. 2 ABS. 5 BayBO EIN VOLLGESCHOSS DARSTELLEN, SIND OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG.
5. DAS VIERTE VOLLGESCHOSS IST AN DER GEBÄUDELÄNGSSEITE UM MINDESTENS 1,00 METER GEGENÜBER DEM DARUNTERLIEGENDEN DRITTEN VOLLGESCHOSS ZURÜCKZUZETZEN, WENN FÜR DEN VERSATZ EINE EIGENE BAUGRENZE AUSGEWIESEN IST (STAFFELDACHGESCHOSS).
6. DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM SINNE DES § 19 ABS. 3 BauNVO SIND FLÄCHENANTEILE AN AUSSERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKS FESTGESETZTEN GEMEINSCHAFTSANLAGEN IM SINNE DES § 9 ABS. 1 NR. 22 DES BAUGESETZBUCHES HINZUZURECHNEN.

III. BAUWEISE

1. FOLGENDE BAUWEISEN WERDEN FESTGESETZT:
 - a) OFFENE BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BauNVO)
 - b) ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BauNVO)
2. ABWEICHENDE BAUWEISE (a 1) IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE, JEDOCH IST EINE GEBÄUDELÄNGE / -BREITE VON ÜBER 50,00 METER ZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE IST EINE EINGESCHOSSIGE GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG. ABWEICHENDE BAUWEISE (a 2) IM SINNE EINER HALBOFFENEN BAUWEISE, IN DER DIE HAUPTGEBÄUDE JEWEILS AN EINER GRUNDSTÜCKSGRENZE ALS GRENZANBAUTEN ZU ERRICHTEN SIND, WÄHREND ZUR ANDEREN GRENZE EIN ABSTAND EINZUHALTEN IST.
3. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WERDEN DURCH DIE FESTSETZUNG VON BAUGRENZEN BESTIMMT (§ 23 ABS. 1 UND 3 BauNVO). EIN VORTRETEN VON BAUTEILEN WIE PFELER, GESIMSE, DACHVORSPRÜNGE, BLUMENFENSTER, HAUSEINGANGSTREPPEN UND DEREN ÜBERDACHUNGEN SOWIE UNTERGEORDNETE VORBAUTEN, WIE ERKER UND BALKONE, IST ZULÄSSIG, WENN SIE NICHT MEHR ALS 1,50 METER VORTRETEN UND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE MIN. 2,00 METER ENTFERNT BLEIBEN.
4. DIE ABSTANDSFLÄCHENVORSCHRIFTEN NACH ART. 6 UND 7 BayBO SIND BEI DER BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE ZU BEACHTEN UND ANZUWENDEN.

IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE
 - 1.1 BEI EIN- UND ZWEIFESCHOSSIGER WOHNBEBAUUNG DARF DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DES HAUPTGEBÄUDES AM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT DER BEBAUTEN FLÄCHE MAX. 0,20 METER ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN. 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 ERSCHLIESSUNGSFLÄCHENGRENZE (STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE) ANGEHOBE WERDEN. DIE FLÄCHE ZWISCHEN DEM GEBÄUDE UND DIESER GRENZE IST AUFZUFÜLLEN.
 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 DIE DÄCHER DER GARAGEN / CARPORTS SIND ALS FLACHDACH AUSZUFÜHREN UND ZU BEGRÜNEN (EXTENSIV).
 - 2.3 DIE BEFESTIGUNGEN DER STELL- UND PARKPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN.
 3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

- 3.1 EINFRIEDUNGEN SIND SOCKELLOS BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,25 METER ZULÄSSIG. EINE HINTERPFLANZUNG IST VORZUSEHEN.
- 3.2 EINFRIEDUNGEN BEI GESCHOSSBAUTEN MIT MEHR ALS 2 VOLLGESCHOSS SIND UNZULÄSSIG.
- 3.3 BEI DEN PRIVATEN FLÄCHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT SIND DIE VORGÄRTEN ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. AUSGENOMMEN HIERVON SIND DIE GARAGENVORFLÄCHEN.
4. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
 - 4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ≥ 1,00 METER SIND UNZULÄSSIG. BEI BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN DARF BEI UNTERSCHIEDLICHER AUSFÜHRUNG (AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG) AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NUR EINE HÖHENDIFFERENZ VON INSGESAMT MAX. 1,00 METER ENTSTEHEN. DIE AUCH DURCH EINE STÜTZMAUER AUSGLEICHEN WERDEN KANN. GRUNDSTÜCKSAUFFÜLLUNGEN AUF ERSCHLIESSUNGSNIVEAU SIND HIERVON AUSGENOMMEN.
 - 4.2 STÜTZMAUERN AN STRASSEN- / WEGEBEGRENZUNGEN, DIE HÖHENDIFFERENZEN ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN AUSGLEICHEN. DÜRFEN DAS DURCH DAS NATÜRLICHE GELÄNDE GEBEBENE HÖHENMASS NICHT ÜBERSCHREITEN. SOLLTE SICH EINE STÜTZMAUERHÖHE VON ≥ 1,00 METER ERGEBEN, IST VON DER STRASSEN- / WEGEBEGRENZUNG EIN MINDESTABSTAND VON 0,75 METER EINZUHALTEN. DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.
 5. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
 - 5.1 DACHEINSCHNITTE UND KNIESTÖCKE > 0,25 METER (OBERKANTE ROHFUSSBODEN DES DACHGESCHOSSES) SIND UNZULÄSSIG.
 - 5.2 BEI GEGLIEDERTER GESTALTUNG DER BAUKÖRPER DARF DER HIERDURCH ENTSTEHENDE WANDTEIL ÜBER DEM ERD- BZW. OBERGESCHOSS EIN MASS VON 1,50 METER (OBERKANTE ROHFUSSBODEN BIS UNTERKANTE DACHSPARRNEN) NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - 5.3 DACHGAUBEN SIND BEI EINER DACHNEIGUNG ≥ 38° UNTER FOLGENDEN BEDINGUNGEN ZULÄSSIG:
 - a) DAS BREITENMASS DER EINZELGAUBE DARF MAX 1,50 METER BETRAGEN.
 - b) DIE SUMME ALLER DACHGAUBENBREITEN DARF 1/3 DER FIRSTLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
 - c) BEI HAUSGRUPPEN SIND DIE GAUBEN IN FORM, GRÖSSE UND GESTALTUNG AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
 - 5.4 ZWERCHGIEBEL UND ZWERCHHÄUSER SIND BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 3,50 METER ZULÄSSIG, WOBEI DER FIRST MIN. 0,50 METER UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGEN MUSS. EIN ABSTAND VON MIN. 2,50 METER IST VON DEN GIEBELSEITEN DES HAUPTHAUSES EINZUHALTEN.
 - 5.5 ANBAUTEN SIND RECHTWINKLIG ZUM HAUPTBAUKÖRPER ZULÄSSIG. WENN DIE BREITE DES ANBAUS 1/2 DER WANDLÄNGE DES HAUPTBAUKÖRPER NICHT ÜBERSCHREITET.
 - 5.6 GEBÄUDE, DIE AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDERGEBAUT WERDEN, SIND MIT GLEICHER DACHNEIGUNG AUSZUFÜHREN.
 - 5.7 ALS DACHEINDECKUNG SIND BEI DACHNEIGUNGEN ≥ 30° NATURROTE ZIEGEL BZW. DACHSTEINE ZU VERWENDEN. DACHNEIGUNGEN BIS 15° SIND ENTWEDER EXTENSIV ZU BEGRÜNEN. ZU VERBLECHEN ODER MIT FASERZEMENTPLATTEN AUZUFÜHREN.
 - 5.8 BEI DÄCHERN UNTERGEORDNETER BAUTEILE (WINTERGÄRTEN, PERGOLEN, HAUSEINGÄNGE, ERKER USW.) KANN VON DER FESTGESETZTEN DACHNEIGUNG ABGEWICHEN WERDEN, WOBEI AUCH EINE VON PUNKT 5.7 ABWEICHENDE EINDECKUNG ZULÄSSIG IST.
 - 5.9 DIE FASSADENFLÄCHEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET UND IM MISCHGEBIET SIND MIT HELLEN, ERDFARBENEN FARBTÖNEN AUSZUFÜHREN.
 6. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN

VON DER ELSA-BRÄNDSTRÖM-STRASSE KÖNNEN AUF DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET IMMISSIONEN IN FORM VON VERKEHRS-LÄRM EINWIRKEN. ZUR KONFLIKTBEWÄLTIGUNG WIRD INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN EMPFOHLEN, DIE SCHUTZBEDÜRFTIGEN SCHLAF- UND WOHNÄRÄUME AUF DER STRASSENABGEWANDTEN SEITE ANZUORDNEN. KANN DIESER VORSCHLAG NICHT REALISIERT WERDEN, MÜSSEN GEMÄSS DEN ANFORDERUNGEN DER DIN 4109 / 2.10 / AN DEN STRASSENZUGEWANDTEN UND SEITLICHEN FASSADEN DER GEPLANTEN WOHNEBENEN PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN IN FORM VON SCHALLSCHUTZFENSTERN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 VORGESEHEN WERDEN. IM ÜBRIGEN GEBÄUDEBEREICH SIND DIE BEI NEUBAUTEN AUCH AUS WÄRMESCHUTZGRÜNDEN ÜBLICHERWEISE EINGEBAUTEN FENSTER DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 AUSREICHEND.
 7. GRÜNRÖRNERISCHE MASSNAHMEN
 - 7.1 DER GRÜNRÖRNERUNGSPLAN MIT SEINEN FESTSETZUNGEN UND PFLANZLISTEN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS.

D. TEXTHINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEI AUFTRETEN VON SCHICHTWASSER SOLLTEN DIE KELLERGESCHOSSE ALS WASSERDICHTER WANNEN AUSGEFÜHRT WERDEN.
2. BEI DER ANLAGE VON SPIELPLÄTZEN SIND DIE VORGABEN DER DIN 18034 ZU BEACHTEN.
3. SOWEIT BODENFUNDE AUFTRETEN, SIND DIESE SOFORT DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE BEI DER STADT SCHWEINFURT ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DER TRÄGER DES VORHABENS MUSS EINE SACHGERECHTE AUSGRABUNG DES BODENDENKMALS DURCHFÜHREN LASSEN, AUF DIE ERLAUBNISPFICHT GEM. ART. 7 ABS. 1 DCSHG WIRD HINGEWIESEN.

GESETZESGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. 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. BUNDEIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17.03.1998

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 24.06.1997	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 27.04.1999
1a BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES 06.08.1997	5 SATZUNGSBESCHLUSS 27.04.1999
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 24.06.1997	1 SCHWEINFURT...04.05.1999
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 06.08.1997	2 3 4 5 GRIESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 1. VOM 02.11.98... BIS 01.12.98 2. VOM 08.03.99... BIS 22.03.99	6 IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN 09. Juni 99
3a VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN ZU 1. AM 21.10.1998 ZU 2. AM 26.02.1999	

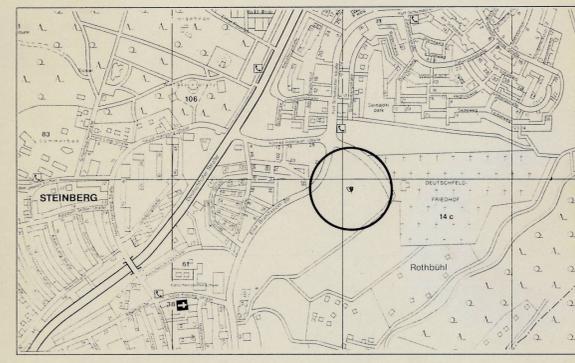
STADT SCHWEINFURT



**„ZEILBAUM NORD“
BEBAUUNGSPLAN**

Nr. O 33a

IM BEREICH NORDÖSTLICH DES STADTTEILS HOCHFELD ZWISCHEN DER ELSA-BRÄNDSTRÖM-STRASSE UND DER KONRAD-ADENAUER-STRASSE IN SCHWEINFURT



SCHWEINFURT, 03.07.1998
 ERGÄNZT: 17.09.1998
 GEÄNDERT: 11.02.1999

BAUREFERAT: *[Signature]*
 DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFISM. STADTRAT

STADTPLANUNGSAMT: *[Signature]*
 DIPL.-ING. BAUER, AMTSLEITER

SACHBEARBEITUNG: *[Signature]*
 DIPL.-ING. APPELDORN