

**ZEICHENERKLÄRUNG
A FESTSETZUNGEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



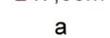
Flächen für den Gemeinbedarf - Kindergarten/ -krippe



Baugrenze

0,6
247,00m

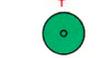
Grundflächenzahl (GRZ)
max. Gebäudehöhe ü. N. N.



abweichende Bauweise



Höhenbezugspunkt



Baum I., II. oder III. Ordnung - ungefähre Standort
(Pflanzgebot, sh. Textfestsetzungen A5)

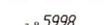


Baum (Erhaltungsgebot, sh. Textfestsetzungen A6)

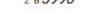
B HINWEISE



entfallende Grundstücksgrenze



Flurnummer



Maßangabe in Metern

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens mit Kinderkrippe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 247,00 m ü. NN (siehe Planeinschrieb). Diese Höhe darf mit keinem Gebäudeteil überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

3.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist, Bezug nehmend auf die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, ein Einzelhaus, unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände, mit einer Länge von mehr als 50,00 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu pflanzen:

Bäume 1. Ordnung	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eßkastanie	Castanea sativa
Bäume 2. Ordnung	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Elsbeere	Sorbus torminalis
Bäume 3. Ordnung	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Blütenkirsche, gefüllt	Prunus avium 'Plena'
Apfel (in Sorten)	

Pflanzgröße und -qualität jeweils: Hochstämme, 3x v., STU 16 – 18 cm, Obstbäume, 3x v., STU 14 – 16 cm

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Mindestens 60% der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzung sind mind. 8 Pflanzen/m² zu pflanzen. Sonnenenergie/Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,0 m zurückgesetzt sein.

6. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Sie sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall ist innerhalb eines Jahres entsprechend der unter Punkt 5 genannten Pflanzenarten und Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind sockellos und nur als senkrechte Holzlatzen- oder Metallstabzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Einfriedung zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung hat mind. 10 cm zu betragen.

2. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist zu speichern (Zisterne, Rigole, etc.). Der Überlauf kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht unterschreiten. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

C Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (sh. gesonderte Anlage). Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:
- Vorhabenbeschreibung
- VEP: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan, Grünordnung

D Hinweise

1. Grund-, Quell-, und Drainagewasser sind nicht in die städtische Kanalisation sondern gesondert abzuleiten (§ 15 Abs. 2 städtische Entwässerungssatzung).
2. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenerkennern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Kampfmitteln im Untergrund zu rechnen.
4. Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
5. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind nicht völlig auszuschließen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
 2. Bauutzungsverordnung (BauNVO)
 3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
 4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
 5. Raumordnungsgesetz (ROG)
 6. Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG)
 7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 8. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchG)
 9. 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftqualitäts-Standards und Emissionshöchstwerten - 39. BImSchG)
 10. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 11. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GarStellV)
 12. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege und der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)
 13. Bayerische Gemeindeordnung (GO)
 14. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
 15. DIN 18005 - „Schallschutz im Städtebau“
 16. DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“
 17. DIN 1861 - „Entwässerung“
 18. DIN 18195 - „Bodenarbeiten“
 19. DIN 18920 - „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
 20. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
 21. FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie
 22. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“
 23. Technische Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153
 24. „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.) bzw. der „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V.)
 25. RAS (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen)
 26. RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
 27. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. 4. 2010
- Die aufgeführten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften gelten in der letztgültigen Fassung. Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Schweinfurt im Stadtentwicklungs- und Hochbauamt (Markt 1, 5. Obergeschoss) während der üblichen Dienstzeiten und nach Vereinbarung kostenlos eingesehen werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 16c I beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 hat in der Zeit vom 28.01.2019 bis 11.02.2019 stattgefunden.
- 3 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 beteiligt.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- 5 Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2018, zuletzt redaktionell geändert am 20.05.2019, als Satzung beschlossen.
Schweinfurt, den 08.07.19
Remele, Oberbürgermeister
- 6 Ausgefertigt 08.07.19
Schweinfurt, den
Remele, Oberbürgermeister
- 7 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.07.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Schweinfurt, den 22.07.19
Remele, Oberbürgermeister

STADT SCHWEINFURT



Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN Nr. N 16c I mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet „KINDERGARTEN GARTENSTADTSTRASSE“

im westlichen Bereich zwischen Blauer Leite, Gartenstadtstraße und Galgenleite

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Baureferat

Dipl.-Ing. Ralf Brettin, berufsmäßiger Stadtrat

Stadtentwicklungs- und Hochbauamt

Dipl.-Ing. (FH) Markus Sauer, Amtsleiter

Sachbearbeitung

Dipl.-Ing. Sibylle Barisch

Bearbeitet durch: **RWP Architekten, beratende Ingenieure GmbH**, Schweinfurt
14. Nov. 2018, 12. Feb. 2019, 19. Feb. 2019, 27. Feb. 2019, 20. Mai 2019