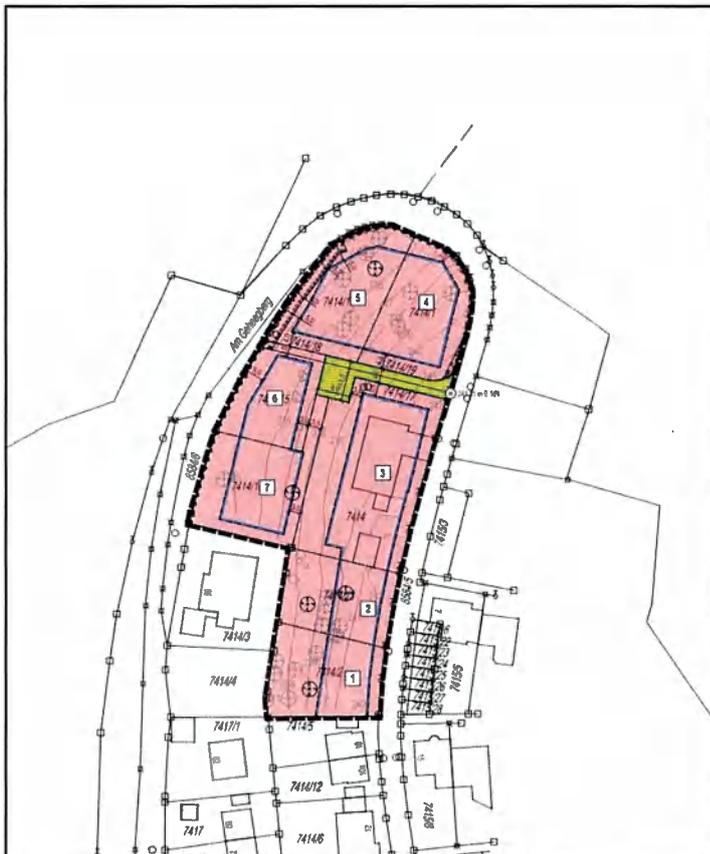




2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23

mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Straße „Am Geheegberg“ auf den Grundstücken Fl. Nr. 7414, 7414/1, 7414/2, 7414/13, 7414/14, 7414/15, 7414/16, 7414/17, 7414/18 und 7414/19 in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt

Begründung 10.09.2018, geändert am 31.01.2019,
geändert am 02.07.2019,
geändert am 13.11.2019



Impressum

Planungsbüro

BAURCONSULT Architekten Ingenieure GbR

Raiffeisenstraße 3

97437 Haßfurt

T +49 9521 696 0

F +49 9521 696 100

bc@baurconsult.com

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

- 1. Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsabsicht.....5
- 2. Art des Verfahrens.....5
- 3. Lage des Plangebietes.....6
- 4. Räumlicher Geltungsbereich7
- 5. Städtebaulicher und grünordnerischer Bestand8
 - 5.1 Städtebau.....8
 - 5.2 Topographie8
 - 5.3 Grünordnung/Artenschutz9
 - 5.4 Boden9
- 6. Nutzungen im Umfeld 10
- 7. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... 10
- 8. Planungsrechtliche Situation 11
 - 8.1. Regionalplan 11
 - 8.2 Flächennutzungsplan 11
 - 8.3 Bebauungspläne 11
- 9. Planungsalternativen 13
- 10. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan 13
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung..... 13
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung..... 14
 - 10.3 Bauweise..... 14
 - 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche..... 14
 - 10.5 Nebenanlagen..... 15
 - 10.6 KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports..... 15
 - 10.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 15
 - 10.8 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken..... 15
 - 10.9 Pflegemaßnahmen..... 16
 - 10.10 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken..... 16
- 11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise..... 16
 - 11.1 Ver- und Entsorgung..... 16
 - 11.2 Funde von Bodenaltertümern 17
 - 11.3 Oberbodensicherung..... 17
 - 11.4 Artenschutz..... 17
- 12. Immissionen 17
- 13. Verkehrsflächen 17
 - 13.1 Fließender Verkehr 17
 - 13.2 Ruhender Verkehr 18
- 14. Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung 18
 - 14.1 Dachform/Dachbegrünung..... 18
 - 14.2 Einfriedungen..... 18
 - 14.3 Vorgärten 19
 - 14.4 Abfallsammelanlagen 19

14.5	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	19
15.	Soziale Infrastruktur	19
16.	Bodenordnung.....	19
17.	Flächenbilanzierung.....	20
18.	Finanzielle Auswirkungen	20
19.	Verfahrensablauf.....	20
20.	Rechtsgrundlagen	21

Anlage 1: Modellschnitte zur Festsetzung der zulässigen Wandhöhe

Anlage 2: Begutachtung des Baumbestands im Planungsgebiet im Hinblick auf Lebensstätten
besonders und streng geschützter Tierarten, Begehungsprotokoll vom 03.05.2019

1. Anlass und Erfordernis der Planung / Planungsabsicht

Im nördlichen Bereich des am 19.04.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. O 23 bestehen für die Grundstücke Fl. Nr. 7414, 7414/1, 7414/2, 7414/13, 7414/14, 7414/15, 7414/16, 7414/17, 7414/18 und 7414/19 (Gemarkung Schweinfurt) Planungsabsichten für eine Wohnbebauung. Die im Bebauungsplan Nr. O 23 enthaltenen Baugrenzen sind sehr eng gefasst und umfassen nicht die Grundstücke Fl.-Nr. 7414/14, 7414/15, 7414/16 und 7414/18 (Gemarkung Schweinfurt).

Zudem sind die im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücksgrößen mit 1.265 m² bis 2.834 m² aufgrund ihrer Dimension für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern nicht mehr zeitgemäß.

So ist, um die derzeit steigende Nachfrage an Bauplätzen für Wohnen sowie wohnungsnahen Nutzungen (Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen) zu decken und gleichzeitig ungenutzte Innenbereichsflächen im Sinne der Nachverdichtung nutzbar zu machen, eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23 erforderlich.

Die Planungsabsichten der 2. Änderung des Bebauungsplanes gehen mit der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehende Wohnbebauung mit einer straßenbegleitenden, baulückenschließenden Neubebauung entlang den Straßen „Am Geheegberg“ und des „Lindenbrunnenweges“ im Rahmen einer Nachverdichtung zu arrondieren, konform. Sie sind aus Sicht einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung begrüßenswert, entsprechen und tragen den aktuellen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und der Forderung zum Schutz von Grund und Boden (ökonomische Flächennutzung/flächensparendes, verdichtetes Bauen) Rechnung.

2. Art des Verfahrens

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchzuführen sind gegeben, da

- es sich um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklungen handelt
- die zulässige Grundfläche < 20.000 m² beträgt
- keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Ebenso ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Eine Ausgleichsermittlung der vorgenommenen Eingriffe gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bewertet werden.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes am Übergang zu einem Wald- und Naherholungsgebiet. Westlich schließt sich, getrennt durch die Straßen Am Geheegberg und Lindenbrunnenweg die Talau des Zellergrundbaches an. Südlich folgt die Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, östlich der Straße Am Geheegberg sind darüber hinaus Hausgruppen vorhanden. Südöstlich der Wohnbebauung befindet sich das SILVANA Sport und Freizeitbad.



Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

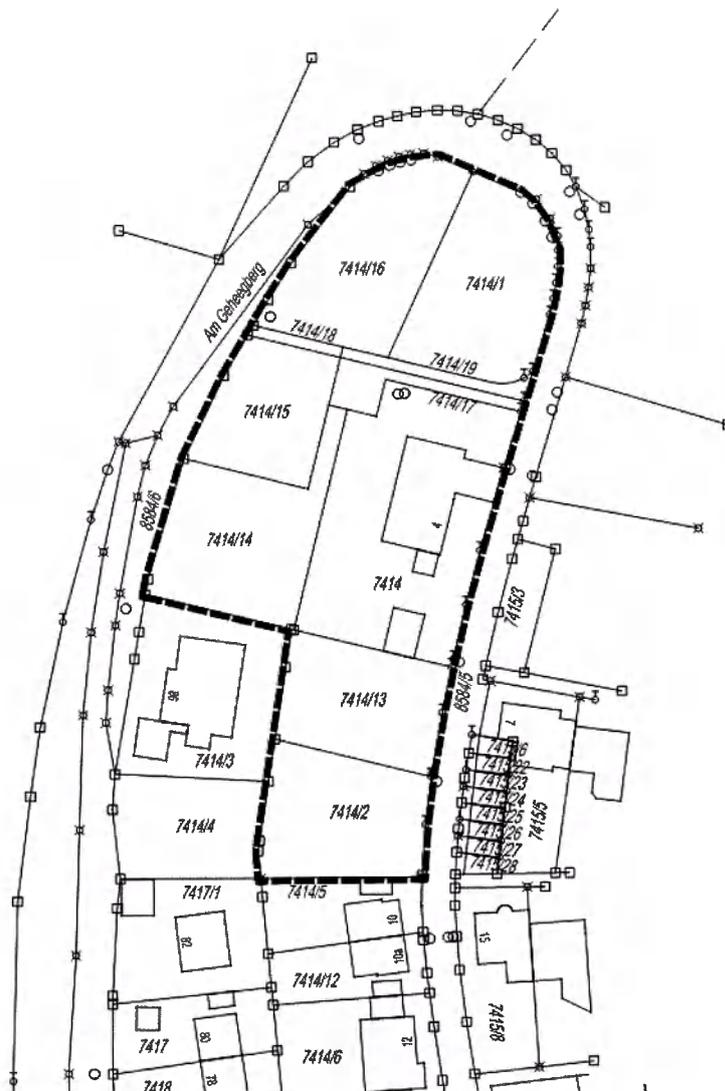
4. Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 27.10.2015 wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß dem Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamtes vom 01.10.2015 festgesetzt und umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden im Nordosten und Nordwesten zugunsten einer Verbreiterung des Gehweges im Bereich des Straßenraumes Am Geheegberg Flurstück Fl.Nr. 8584/5 (Gemarkung Schweinfurt) der Geltungsbereich um insgesamt ca. 23 m² reduziert. Der geänderte Gebietsumgriff ist im Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamtes vom 22.01.2019 dargestellt.

Die Grenzen sind

- Im Norden: Die nördliche Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 7414/1 und 7414/16 (Gemarkung Schweinfurt)
- Im Osten: Die östliche Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 7414/1, 7414/19, 7414/17, 7414, 7414/13 und 7414/2 (Gemarkung Schweinfurt)
- Im Süden: Die südliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nrn. 7414/2 (Gemarkung Schweinfurt)
- Im Westen: Die westliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 7414/2 und 7414/13, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 7414/14, die westliche Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 7414/14, 7414/15, 7414/18 und 7414/16 (Gemarkung Schweinfurt)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung vom 22.01.2019

5. Städtebaulicher und grünordnerischer Bestand

5.1 Städtebau

Im Zuge einer bereits begonnenen Neubebauung des Grundstücks Am Geheegberg 4 (Fl.-Nr. 7414, Gemarkung Schweinfurt) mit einem Einfamilienwohnhaus, wurde das Ende der sechziger Jahre genehmigte und errichtete Einfamilienwohnhaus abgebrochen. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgte auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. O 23, der am 19.04.1974 in Kraft trat. Das Vorhaben stand den Planungsabsichten des künftigen Bebauungsplanes nicht entgegen und wurde im Bebauungskonzept zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits berücksichtigt. Entstanden ist ein Einfamilienwohnhaus mit Flachdach und Garage. Alle weiteren im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind derzeit noch unbebaut.

5.2 Topographie

Topographisch befindet sich das Gebiet der Änderung an einem nach Westen fallenden Hang. Dieser weist Höhen von ca. 242 m ü. NN an der Straße „Am Geheegberg“ auf und fällt auf ca. 233 m. ü. NN zum Lindenbrunnenweg.

5.3 Grünordnung/Artenschutz

Das Gelände fällt von Ost nach West und ist mit einzelnen Bäumen durchsetzt. Im Anschluss an die westliche Grenze des Geltungsbereiches geht die vorhandene Grünstruktur in eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Ortsrandeingrünung über.

Bei dem Baumbestand im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Obstbäume, Nadelbäume und jüngere Laubgehölze. Es befinden sich keine größeren Altbäume auf der Fläche, deren Erhalt aus naturschutzfachlicher Sicht angestrebt werden muss. Zudem sind einige Bäume stark beschädigt oder bereits abgestorben und befinden sich überwiegend außerhalb der geplanten Baufenster. Die im westlichen Bereich verlaufende Heckenstruktur (teils auf öffentlichem, teils auf privatem Grund) wird als Randeingrünung gesichert (siehe Pkt. 10.8 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken).

Im Zuge des Abbruchs und Neubebauung (Fl.Nr. 7414, Gemarkung Schweinfurt) wurden vor Satzungsreife des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes einige Bäume bereits gefällt, artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG wurden dabei beachtet.

Vor erforderlichen Fällungen zur Umsetzung von Baumaßnahmen sind sämtliche Bäume im Plangebiet gemäß §44 BNatSchG auf die Nutzung durch besonders und/oder streng geschützte Arten zu untersuchen. Werden durch die Fällung regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört, so wird eine Genehmigung erforderlich, die mit Auflagen (z.B. zeitliche Vorgaben, Anbringen von Ersatzkästen an Bestandsbäumen) verbunden sein wird. Die jeweiligen Verfahren werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde bereits die Betroffenheit von Quartier- und Höhlenbäumen von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet geprüft um eine Aussage zur Auslösung von Verbotstatbeständen zu treffen. So fand am 03.05.2019 eine Begutachtung des Baumbestands im Planungsgebiet auf Habitatbäume, die Lebensstätten für besonders und streng geschützte, baumbezogene Tierarten bieten, statt. Insgesamt erfolgte eine Begutachtung und Dokumentation von 27 Bäumen und Gehölzen. Darunter wurden fünf Habitatbäume festgestellt. Diese fünf Bäume sind im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt und in den zeichnerischen Hinweisen als „Biotopbaum zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung“ erläutert. Im Ergebnis hat die Begutachtung keine Konflikte gezeigt die auf Bauleitplanebene zu lösen sind.

Ist der Erhalt nicht möglich und werden somit durch die Fällung regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört, wird eine Genehmigung erforderlich, die mit Auflagen (z.B. zeitliche Vorgaben, Anbringen von Ersatzkästen an Bestandsbäumen) verbunden sein wird. Die jeweiligen Verfahren werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Im Bebauungsplan wird lediglich auf die Rechtslage hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Begehung am 03.05.2019 lediglich den derzeitigen Zustand darstellt und nicht von weiteren Untersuchungen entbindet.

5.4 Boden

Im Plangebiet sind keine bekannten Altlasten vorhanden.

6. Nutzungen im Umfeld

Im Umfeld des Plangebietes lassen sich drei Nutzungsbereiche unterscheiden:

Im Norden ein Waldgebiet (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zeller Grund)

Im Süden und Osten bestehende Wohnbebauung (Einfamilienhäuser).

Südlich und westlich Freizeiteinrichtungen (Silvana Sport- und Freizeitbad, Vereinsgaststätte Turngemeinde 1848 e. V. mit Freizeitanlagen / Sport- und Tennisplatz)

7. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23 ist es den westlichen Bereich des Plangebietes (Flurstücks Nr. 7414 und 7414/1 7414/14, 7414/15, 7414/16 und 7414/18) planungsrechtlich für eine Wohnnutzung festzusetzen. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Lindenbrunnenweg – Sommerbad und Waldabteilung Zeller Grund sowie 1. Änderung ist dieser Bereich nicht in den Baugrenzen enthalten. Zudem ist das bereits bestehende Baurecht entlang des Straßenraumes Am Geheegberg auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 7414/1, 7414/13 und 7414/2 (Gemarkung Schweinfurt) noch nicht realisiert worden. Für die beschriebenen Bereiche bestehen Planungsabsichten, welche mit den städtebaulichen Zielsetzungen sowie den funktionalen und stadträumlichen Aspekten konform sind. So soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23 die bestehende Wohnbebauung des Quartiers mit einer straßenbegleitenden, baulückenschließenden Neubebauung entlang den Straßen „Am Geheegberg“ und des „Lindenbrunnenwegs“ arrondieren werden.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO weiterhin erhalten.

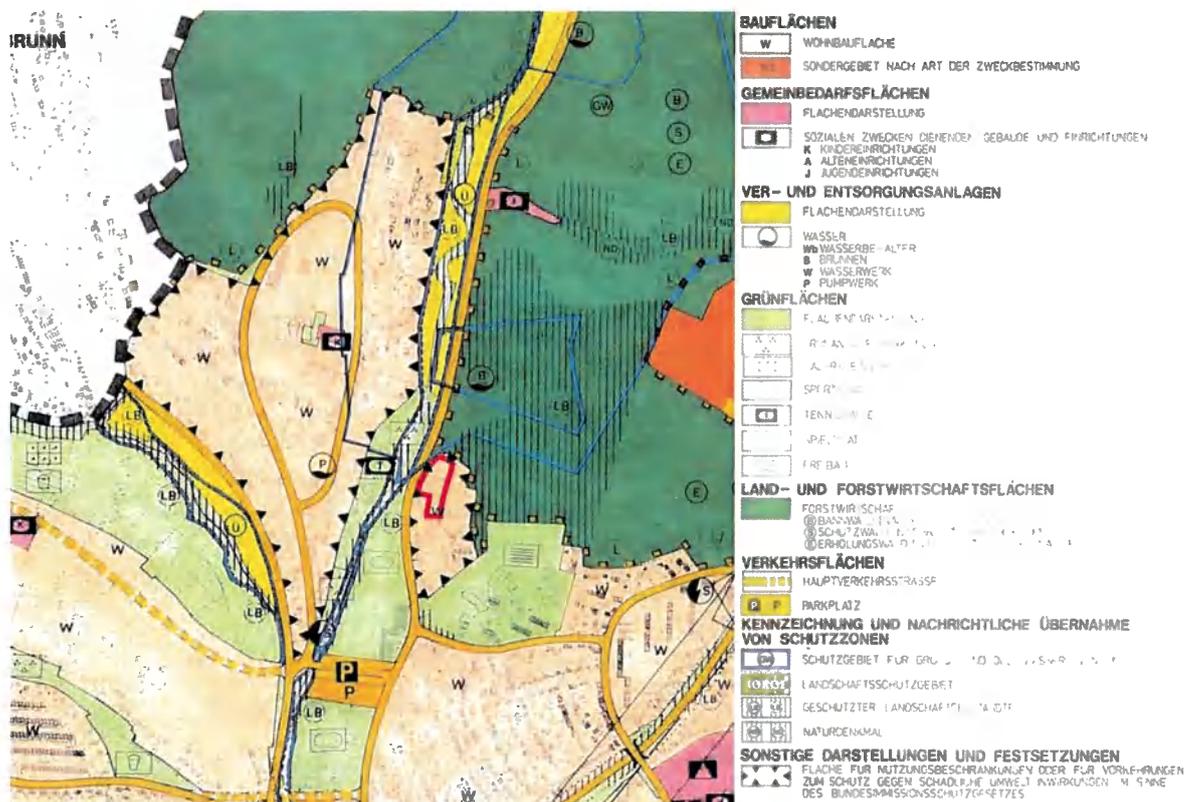
8. Planungsrechtliche Situation

8.1 Regionalplan

Im Regionalplan Region Main-Rhön, in Kraft getreten am 18.01.2008 (Raumstruktur und Begründungskarte Nahbereiche vom 28. Januar 2011, Berichtigung Karte 2 mit Bekanntmachung vom 31. Januar 2012), wird das Planungsgebiet im Randbereich des Oberzentrum Schweinfurt in dessen Verdichtungsraum eingeordnet.

8.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (RB Nr. 420 – 4621.11 – 1/84 vom 05.05.1984) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Am Geheegberg galt eine städtische Verordnung zur Luftreinhaltung. Diese wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Der Flächennutzungsplan wurde bisher nicht angepasst.



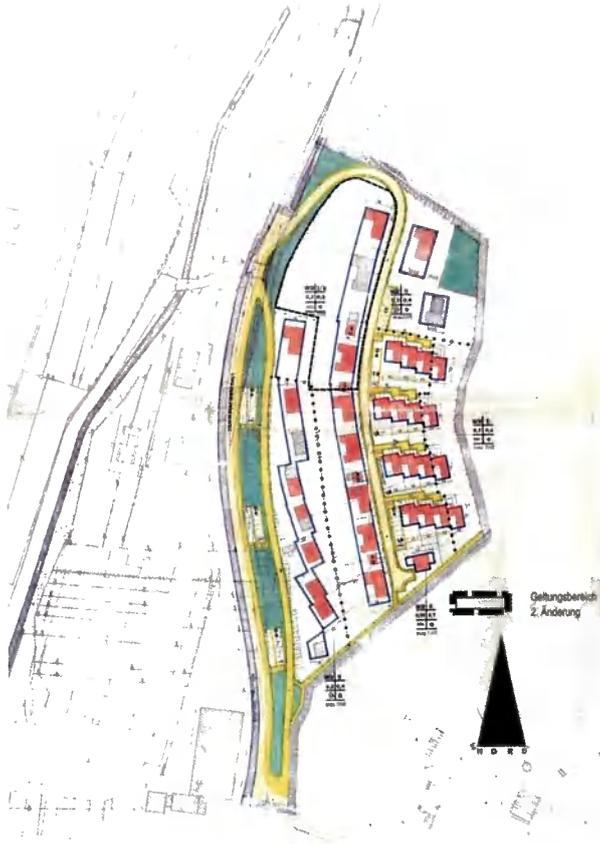
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Regierungsbescheid vom 05.05.1984)

8.3 Bebauungspläne

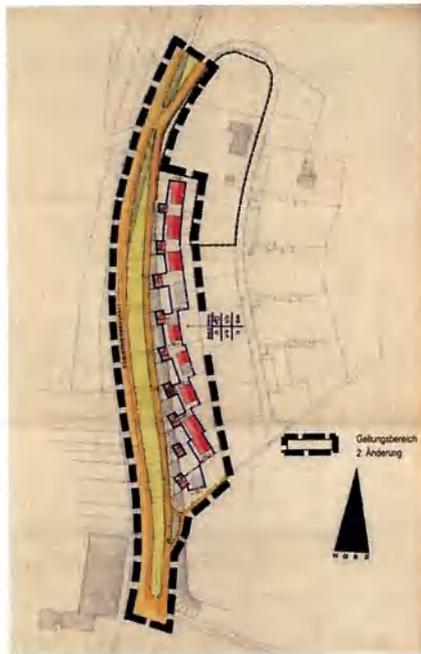
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 19.04.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. O 23.

Aufgrund der Planungsabsichten für die Grundstücke Fl. Nr. 7414, 7414/1, 7414/2, 7414/13, 7414/14, 7414/15, 7414/16, 7414/17, 7414/18 und 7414/19 (Gemarkung Schweinfurt), welche die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Bebauungsplan Nr. O 23 für das Gebiet zwischen Lindenbrunnenweg – Sommerbad – Waldabteilung Zeller Grund in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt.

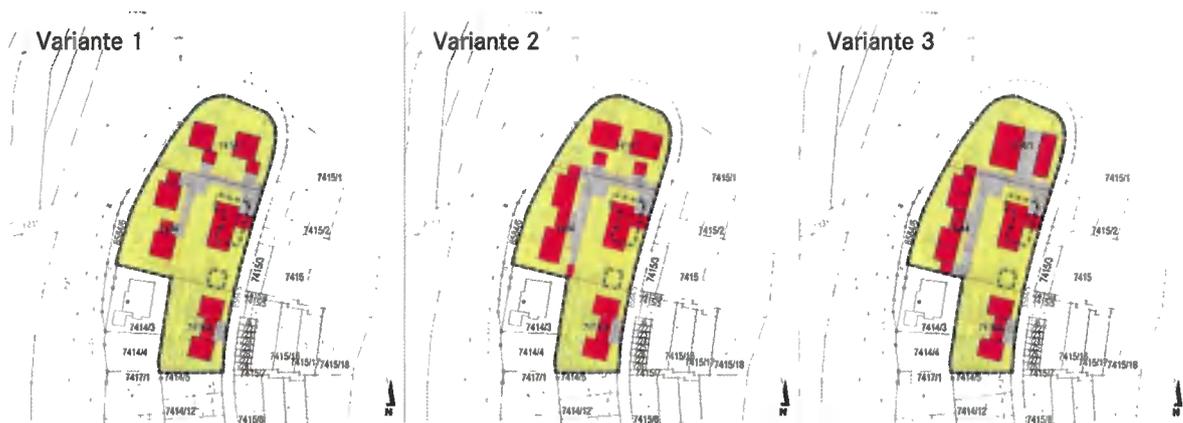


Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 31.08.1977 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23.



Bebauungsplan Nr. O 23 - 1. Änderung für das Gebiet zwischen Lindenbrunnenweg – Sommerbad – Waldabteilung Zeller Grund in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt

9. Planungsalternativen



Bebauungskonzept zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23 mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Straße „Am Geheegberg“ auf den Grundstücken Fl. Nr. 74 14, 74 14/1, 74 14/2, 74 14/13, 74 14/14, 74 14/15, 74 14/16, 74 14/17, 74 14/18 und 74 14/19, in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt.

In einem Baukonzept wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit drei Planungsvarianten aufgezeigt.

Diese wurden als Einzelhaus (Variante 1), als Einzel- und Doppelhaus (Variante 2) sowie als Einzel- und Doppelhaus und zusätzlich mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Variante 3) auf ihre Umsetzung untersucht (siehe Baukonzept). Die Planungsabsicht einen Geschosswohnungsbau im Norden des Planungsgebietes (Planungsvariante 3) zu realisieren, wurde nach Prüfung der Wirkung auf die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur (Einfamilienwohnhäuser und kleinere Hausgruppen) als nicht vertretbar erachtet. Variante 1 stellt sich zusammen mit teilweiser Orientierung an Variante 2 (ergänzender Doppelhausbebauung) als Vorzugsvariante dar. Sie trägt der vorhandenen Siedlungsstruktur und zugleich den Zielsetzungen einer nachhaltigen Innenentwicklung Rechnung und stellt sich derzeit als insgesamt am verträglichsten für das Gebiet dar. Sie wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.01.2019 zugrunde gelegt, diese Fassung des Entwurfs war Grundlage für die Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB.

10. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird für das Planungsgebiet ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitlich und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden dem Planungsziel widersprechen. Zudem sind der Standort und die Größe des Plangebietes im Kontext mit der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung für diese Nutzungen nicht geeignet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO / die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird gegenüber der Festsetzung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,2 auf 0,4 erhöht. Dies ist erforderlich, da nun anstelle der drei ausgewiesenen Baufelder im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. O 23 sieben Baufelder ausgewiesen werden und somit die überbaubare Grundstücksfläche je Baufeld entsprechend zunimmt. Im Zuge der Nachverdichtung und sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist diese Erhöhung der Grundflächenzahl, bei gleichzeitiger Erhöhung der Anzahl der Baufelder von drei auf sieben, vertretbar. Die zulässige Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO wird nicht überschritten. Die Geschossflächenzahl wird von 0,3 auf 0,5 erhöht und liegt deutlich unter der zulässigen Höchstgrenze von 1,2. Die Grundstücke befinden sich in einem stark abfallenden Gelände nach Westen, so dass aufgrund der Topographie und dem Planungsziel der Nachverdichtung eine Erhöhung der GFZ begründet ist. Zudem trägt dies dem Gebietscharakter Rechnung. Die Zahl der Vollgeschosse ist aufgrund des hängigen Geländes nicht festgesetzt, sondern wird über die zulässige Wandhöhe (bergseitig und talseitig) geregelt.

Die max. zulässige Wandhöhe talseitig von 8,00 m und bergseitig 5,00 m wird zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt der Gebäudewand gemessen. Dies soll eine Einpassung der Gebäude in die Topographie des Geländes und Eigenart der Umgebung gewährleisten.

Der untere Bezugspunkt talseitig wird als Oberkante Rohfußboden Untergeschoss (OK RFB UG) definiert.

Der untere Bezugspunkt bergseitig bestimmt sich für die Baufelder 1-2 mit OK RFB EG max. + 3,00 m, für die Baufelder 3-4 mit OK EFB EG max. + 1,00 m und für die Baufelder 5-7 mit OK RFB EG max. - 3,00 m anhand der Höhenkote bestehende Straße Am Geheegberg 241,25 m ü. NN (H).

Der obere Bezugspunkt (bei Flachdächern mit Attika durch die Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika durch den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand mit der Dachhaut) bestimmt sich für die Baufelder 1-2 + 7,00 m, für die Baufelder 3-4 + 5,00 m und für die Baufelder 5-7 + 0,25 m anhand der Höhenkote bestehende Straße Am Geheegberg 241,25 m ü. NN (H).

Auf die diesbezüglichen Modellschnitte in Anlage 1 wird verwiesen.

10.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß der beabsichtigten Nutzung und wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. O 23 als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus und nun in der 2. Änderung alternativ auch als Doppelhaus festgesetzt. Hierdurch soll der Forderung zum Schutz von Grund und Boden (ökonomische Flächennutzung/flächensparendes, verdichtetes Bauen) Rechnung getragen werden und zugleich dem Gebietscharakter Rechnung getragen werden.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Deren Umfang basiert auf der Bebauung der Vorzugsvariante 1 des Bebauungskonzeptes, wobei zugunsten von Planungsspielraum für die zukünftigen Vorhaben (Einzel- und zur Nachverdichtung Doppelhaus) variable Gebäudeeinstellungen innerhalb der Baufenster möglich sind. Dies ist begründet um den zukünftigen Bauvorhaben entsprechenden „Gestaltungsraum“ zu geben, ohne dass der Gebietscharakter beeinträchtigt wird.

10.5 Nebenanlagen

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

Diese Nutzungseinschränkung wurde festgesetzt, um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, da das Wohnumfeld durch die Errichtung solcher Kleintieranlagen beeinträchtigt werden kann.

Die Festsetzung zur Integrierung technischer Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung (wie z.B. Wärmepumpe, Klimaanlage) in das Gebäude mit Ausnahme von Solaranlagen, Photovoltaik auf den Dächern, sichert die städtebauliche Qualität und vermeidet Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch Lärm.

10.6 KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports

In den Baufeldern 1-7 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um möglichen individuellen Planungsansprüchen der Bauherren Rechnung zu tragen, mit Ausnahme des Bereiches in Baufeld Nr. 4 welcher von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten ist. Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt zu beachten (28.06.2016).

10.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei der Errichtung von Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Grundstück festgesetzt. Damit soll das Planungsziel für die Nutzung für vornehmlich Einfamilienhäuser gesichert werden. Geschosswohnungsbau fügt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in das Plangebiet ein und wurde in der Untersuchung der Planungsalternativen als nicht vertretbar erachtet.

10.8 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität ist als Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm auszuführen.

Da aufgrund zukünftiger Baumaßnahmen nicht alle Bäume erhalten werden können, soll diese Festsetzung eine Durchgrünung des Plangebietes sichern.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 7414/16 und 7414/18, Gemarkung Schweinfurt) ist eine Heckenpflanzung festgesetzt. In der mit Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine mind. 2-reihige Baum-Strauchhecke (Breite 3 m) aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und als freiwachsende Heckenstruktur zu entwickeln. Die Pflanzqualität ist wie folgt auszuführen:

- Sträucher: mind. verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch
- Bäume als Heister: mind. Heister, 2x verpflanzt, 150-200cm hoch
- Bäume als Hochstamm: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Anteil Heister und / oder Hochstämme: mind. 2 Stck. pro 15 lfm
- Pflanzraster: 1 x 1,5 m

Das Pflanzgebot (Hecke) dient der Abgrenzung zur angrenzenden Flur (Landschaftsbild). Eine Ortsrandeingrünung besteht bereits. Sie befindet sich größtenteils auf öffentlichem Grund Fl.Nr. 8584/6. Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf privatem Grund, so dass dieser entsprechend festgesetzt wurde. Aufgrund der großzügig gefassten Baugrenze kann bei deren vollständiger Ausnutzung davon ausgegangen werden, dass durch Bauraum und Fundamentarbeiten der Bestand im festgesetzten Bereich nicht gehalten werden

kann. Daher wurden Neupflanzungen vorgesehen. Der Bestand weist im festgesetzten Bereich die niedrige Qualität der bestehenden Ortsrandeingrünung auf, daher ist dessen Entfernung vertretbar.

10.9 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

10.10 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M153 auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Größe von mindestens 2,50 m³ pro 100,00 m² angeschlossener Fläche zu sammeln und einer Verwendung (z.B. Bewässerung von Grünflächen) zuzuführen. Einrichtungen für Versickerung und Rückhaltung können mittels eines Notüberlaufes Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Schweinfurt erhalten.

Die Befestigung der Wege, Zufahren und Höfe sind 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.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NwFreiV) zu beachten. Ist die NwFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke zurückgehalten wird und die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nicht unnötig mit unverschmutztem Niederschlagswasser belastet werden (§ 55 WHG, Art. 44 BayWG).

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird an die bereits bestehenden bzw. in der privaten Stichstraße neu zu verlegenden Leitungen angeschlossen.

Somit ist die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert. Das Abwasser wird der zentralen städtischen Kläranlage zugeleitet.

Quell-, Drainage-, Hangdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kläranlage, sondern abzuleiten (Städtische Entwässerungssatzung).

Zur Löschwasserversorgung sind in einem Abstand ab Ende der privaten Erschließungsstraße von ca. 75 und 110 m bestehende Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden.

11.2 Funde von Bodenaltertümern

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 2 DSchG unverändert zu belassen.

11.3 Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

11.4 Artenschutz

Entsprechend § 44 ff BNatSchG sind zu fällende Bäume vor der Fällung auf die Nutzung durch besonders und streng geschützte Arten zu untersuchen. Bei den gekennzeichneten Biotopbäumen ist bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bekannt, dass Habitatstrukturen vorhanden sind. Werden durch die Fällung regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört, so werden weitergehende öffentliche Verfahren erforderlich.

11.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Anwendung. Damit werden die angestrebten Wohnqualitäten gesichert und den Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Durchlüftung Rechnung getragen. Es werden somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

12. Immissionen

Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind als Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Aufgrund des vorhandenen Abstands der vorhandenen Nutzungen im Umfeld (vgl. Pkt. 6) sind diesbezüglich keine Immissionen anzunehmen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für das Plangebiet darzustellen.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. O 23 (Wohngebiet) durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden ist keine immissionsschutzrechtliche Beurteilung notwendig. Auch aus dem Grund, da hinsichtlich bestehender Emissionsquellen (Verkehrslärm, Freizeitlärm Schwimmbad) die dahingehenden maßgeblichen Immissionsorte nicht überplant werden.

13. Verkehrsflächen

13.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Straße „Am Geheegberg“ (Baufelder 1-3) sowie über die private Erschließungsstraße (Baufelder 4-7). Für die gesicherte Erschließung bei Grundstücksteilungen sind Grunddienstbarkeiten (Weg-, Geh- und Leitungsrechte) erforderlich.

Der im Planteil festgesetzte Bereich nördlich der Einmündung der privaten Erschließungsstraße mit der bestehenden Straße „Am Geheegberg“ (Hauptzufahrt- und ausfahrt der privaten Stichstraße von max. 4 Baufeldern), ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten.

Im Planungsprozess wurde festgestellt, dass keine Sichtdreiecke benötigt werden. Es ist eine Tempo 30 Zone vorhanden. Zudem ist von der Privatstraße rechts in „Am Geheegberg“ abzubiegen nur untergeordnet relevant, da ein Einfahren in die Sackgasse nicht den maßgeblichen Verkehrsstrom abbildet. Ein „freies“ Sichtfeld beim Linksabbiegen ist durch Festsetzung ausreichend sichergestellt. Das Einfahren in die Privatstraße erfolgt in der Regel von Norden und ist entsprechend voriger Ausführungen zu bewerten.

Um im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße mit der bestehenden Straße „Am Geheegberg“ ein ungehindertes Ein- und Ausfahren von Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen, ist die private Erschließungsstraße in Abstimmung mit der Feuerwehr Stadt Schweinfurt, als Zufahrt für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) sowie mit einer Breite von 4,00 m sowie mit einem anschließenden Wegerecht von 3,50 m festgesetzt.

13.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt vom 28.06.2016 nachzuweisen. Abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan werden als nicht notwendig erachtet, da gemäß Stellplatzsatzung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen gefordert werden. Der Bedarf an Stellplätzen wird somit als gedeckt angesehen.

14. Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

14.1 Dachform/Dachbegrünung

Zur gestalterischen Einpassung der Bebauung des Plangebietes sind als Dachform nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung (DN) von maximal 3° zulässig. Mit dieser Festsetzung soll einer guten städtebaulichen Einpassung in die bestehende Umgebung Rechnung getragen werden. So orientiert sich die Festsetzung an der umgebenden Bebauung, die entsprechend der Hanglage und den Festsetzungen des am 19.04.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. O 23 überwiegend Flachdächer aufweist.

Zudem sind zugunsten eines wichtigen Betrags zur Ökologie und Klimaschutz und als Minimierungsmaßnahme Flachdächer von Wohngebäuden, Garagen und/oder Carports mindestens zu 80% mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer „Sedum Begrünung“ (z.B. als Anspritzbegrünung oder als Sedumsprossensaat) zu versehen. Im Falle einer Bepflanzung/Eingrünung mit dafür geeigneten Gräsern und/oder Stauden hat der Pflanzendeckungsgrad mind. 8St./m² zu betragen. Auch diese Dachbegrünungsart ist vollflächig auszuführen. Die Substratdicke hat mind. 5 cm zu betragen. Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie/Energiegewinnung müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,00 m zurückgesetzt sein. Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/Energiegewinnung entbindet nicht von der Herstellung der Dachbegrünung.

14.2 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind max. bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Das trägt dem Bedürfnis von Privatsphäre im Bereich von Vorgärten und Gärten auf den Baugrundstücken

Rechnung. Somit wurde die Einfriedungshöhe gegenüber der Festsetzung des am 19.04.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. O 23 erhöht, was einerseits eine städtebaulich anspruchsvolle Einbindung von Sichtschutzelementen mittels Einfriedung ermöglichen und andererseits den heutigen architektonisch/gestalterischen Entwicklungen Rechnung tragen soll. Zudem kann dadurch im Weiteren auf zusätzlichen Sichtschutz (bspw. auf Terrassen) verzichtet werden.

An der Westseite der Baufelder 5, 6, 7 und an der Nordseite der Baufelder 4 und 5 sind bauliche Einfriedungen nur mit einem Bodenabstand von 10 cm zulässig. Die festgesetzte Bodenfreiheit für Einfriedungen von mind. 10 cm soll es Kleintieren ermöglichen, das Gebiet ungehindert zu durchqueren, um damit die Habitatvernetzung zu gewährleisten.

Im mit Planzeichen festgesetzten Bereich nördlich der Einmündung der privaten Erschließungsstraße mit der bestehenden Straße „Am Geheegberg“, sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten zulässig.

14.3 Vorgärten

Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen Straße und Gebäudevorderkante bzw. Gebäudeflucht sind mind. 50 % flächig zu begrünen und zu erhalten. Hierdurch soll der umweltgerechten Entwicklung des Planbereiches entsprochen und eine städtebaulich qualitativ ansprechende Freiflächengestaltung erzielt werden.

14.4 Abfallsammelanlagen

Die Festsetzung zur blickdichten Einhausung von Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken oder Integrierung in das Gebäude stellt die Qualität des Freiraums sicher.

Die Abholung der Abfallsammelanlagen erfolgt an der öffentlichen Straße „Am Geheegberg“.

14.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den Baufeldern 5, 6, 7 sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der westlichen Baugrenze bzw. deren räumlicher Fluchtlinie und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1m) der bestehenden Bepflanzung auf Grundstück Fl.Nr. 8584/6 (Gemarkung Schweinfurt) nicht zulässig. Hierdurch soll die Sicherung des öffentlichen Grünbestandes als Randeingrünung des Wohngebietes erfolgen und eine mögliche Schädigung des Baumbestandes vermieden werden.

Auf den übrigen Baufeldern ist solch eine Reglementierung nicht erforderlich, da einerseits keine mögliche Schädigung von Baumbeständen von erhaltenswerten Ortsrandeingrünungen zu erwarten ist. Andererseits sind aufgrund des hängigen Geländes Aufschüttungen und Abgrabungen zur Bebauung der Grundstücke notwendig. Diese sind je nach Gebäudegröße und -stellung individuell an das Gelände anzupassen. Die im Maß der baulichen Nutzung getroffenen Höhenfestsetzungen setzen dabei den Rahmen für die maximal möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen.

15. Soziale Infrastruktur

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist keine Planung von sozialer Infrastrukturplanung erforderlich. Zudem ist diese in näherem und weiterem Umfeld vorhanden.

16. Bodenordnung

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Veräußerung der Baugrundstücke an Privatpersonen geplant.

17. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich Bebauungsplan	5.765 m ²	100 %
Nettobauland Reines Wohngebiet	5.453 m ²	94,59 %
Privates Flächenpflanzgebot	105 m ²	1,82 %
Private Verkehrsfläche	207 m ²	3,56 %
Erwartete Wohneinheiten	ca. 7-10 WE	

18. Finanzielle Auswirkungen

Zwischen der Stadt Schweinfurt und der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB mit Datum vom 06.09.2017 abgeschlossen. Dieser regelt dem Grunde nach die gegenseitigen Rechte und Pflichten, die Bereitschaft der Stadt zur Durchführung des Bauleitplanänderungsverfahrens und die Kostentragung zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie die Übernahme der erforderlichen Planungen und sämtlicher Planungskosten. Die Deckung der Verfahrenskosten und sonstiger Kosten der Stadt wurden von der Antragstellerin bereits übernommen.

19. Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 19.08.2015 wurde beantragt, den am 19.04.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. O 23 zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2015 die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. O 23 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Einleitung der Änderung wurde am 29.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Baukonzeptes mit Begründung in der Fassung vom 25.06.2018, hat in der Zeit vom 02.07.2018 bis 13.07.2018 stattgefunden.

Auf frühzeitige Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Anwendung des Verfahrens § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 11.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2018, geändert am 31.01.2019, geändert am 02.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2019 erneut um Stellungnahme bis 14.08.2019 gebeten.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.07.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 29.07.2019 bis 14.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2018, geändert am 31.01.2019, geändert am 02.07.2019, geändert am 13.11.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

20. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt vom 28.06.2016
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“
- DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“
- Technische Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153
- „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)
- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Die aufgeführten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften gelten in der letztgültigen Fassung.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (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.

Schweinfurt, den 18.12.19


.....
Dipl.-Ing. Ralf Brettin
Berufsmäßiger Stadtrat


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