

Baubeschränkungen

für das Baugebiet östlich der

Hochfeldstraße

-2. Teilabschnitt ab Hoefelstraße-

- 1.) Das Gebiet ist reines Wohngebiet, in dem nur Wohnhausbauten mit den erforderlichen Nebengebäuden wie Garagen und Holzle-
gen errichtet werden dürfen.
Ladengeschäfte und Gaststätten dürfen nur in dem eigens hier-
für ausgewiesenen Bauquartier erstellt werden. Gewerbebetrie-
be sind nicht zugelassen.
- 2.) Sämtliche Grundstücke dürfen (einschließlich der nichtgenehmi-
gungspflichtigen Bauten) bis zu $\frac{1}{3}$ ihrer Gesamtfläche über-
baut werden.
- 3.) Es dürfen Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen erstellt werden,
mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Dachneigung bis
zu 38° . Der Ausbau des Dachgeschosses mit selbständigen Wohnun-
gen, sowie die Erstellung bewohnbarer Rück- und Nebengebäude
ist unzulässig.
Ausgenommen von der Geschosanzahl ist die im Plan ausgewiesene
Fläche, auf der dreigeschossig gebaut werden muß. Der Einbau
von Ladengeschäften ist hier möglich.
- 4.) Häusergruppen sind im gleichen Querschnitt mit gleichen Gesim-
sen und Dachausbauten und in gleichwirkenden Materialien zu er-
stellen. Ferner muß die Dacheindeckung bei Anbauhäusern im glei-
chen Material und Farbe ausgeführt werden.
- 5.) Die Festlegung der Sockeloberkante, der Putzfarbe sowie die
Stellung von Garagen erfolgt im Einvernehmen mit dem Stadt-
planungsamt.
- 6.) Sämtliche Gebäude, einschließlich der Nebengebäude, sind mit
Satteldächern zu erstellen. Nebengebäude mit Pultdächern wer-
den als Grenzbebauung nur dann zugelassen, wenn der Nachbar
in der gleichen Form anbaut und dadurch ein Satteldach für die
Gebäudegruppe errichtet wird.
- 7.) Falls ein Grundstück mit irgendwelchen Rechten (Licht-, Trauf-,
Fahr- und Gehrecht) belastet wird, so ist dies als Grunddienst-
barkeit im Grundbuch einzutragen.
- 8.) Der Abstand zwischen den Gebäuden muß mind. 7,00 m, somit in
der Regel 3,50 m zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze be-
tragen.

- 9.) Die Vorgärten sind zweckentsprechend zu unterhalten. In ihnen ist die Erstellung von Bauwerken aller Art (auch nicht genehmigungspflichtige) sowie die Aufstellung von Schaukästen, Werbezeichen usw., nicht gestattet.

Die Vorgarteneinfriedigungen sind im Straßengefälle in einer Höhe von insgesamt 1,30 m aus gehobelten Latten mit hellem Ölfarbanstrich und einem höchstens 30 cm hohen Bruchstein- oder Betonsockel zu erstellen.

Abweichungen von dieser Einfriedigung können im Einvernehmen mit der Baubehörde nur dann erfolgen, wenn sich die Anlieger einer ganzen Straßenseite zu der gewählten Ausführung verpflichten.

- 10.) In besonders gelagerten Fällen kann die Baubehörde Ausnahmebewilligungen von den vorstehenden Vorschriften erteilen.

Schweinfurt, den 28.2.1957
S t a d t r a t

(Wichter mann) Oberbürgermeister



Betreff: Festsetzung von Baulinien und Baubeschränkungen
des Gebiets östlich der Hochfeldstraße, 2. Teil-
Abschnitt ab Hoefelstraße

In vorbezeichneter Sache

erläßt die Regierung von Unterfranken auf Grund der §§ 1 -
5, 58 und 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO.) vom 17.2.
1901 in neuester Fassung folgenden

B e s c h e i d :

- 1.) Auf Antrag der Stadt Schweinfurt vom 27.3.1957 werden die Baulinien und Baubeschränkungen für das Gebiet östl. der Hochfeldstraße, 2. Teilabschnitt ab Hoefelstraße, in Schweinfurt vom 31. Januar 1957 festgesetzt und etwa entgegenstehende Baulinien aufgehoben.
- 2.) Die Einsprüche der Beteiligten
 - a) Heinrich Johann Grundst. Pl.Nr. 8047
 - b) Barthelmes Heinrich " " " 8048
 - c) Huppert Anna " " " 8068
 - d) Erbengen. Bichmann " " " 7995 u. 7996
 - e) Klingler Andreas " " " 7976werden zurückgewiesen.
- 3.) Kosten werden nicht angesetzt.

G r ü n d e :

Mit Beschluß vom 26.2.1957 hat der Stadtrat Schweinfurt die Durchführung des Verfahrens zur Festsetzung der Baulinien und der Baubeschränkungen für das vorbezeichnete Baugebiet nach Maßgabe des Baulinienplanes der Stadt Schweinfurt vom 31.1.1957 beschlossen und am 27.3.1957 die Festsetzung beantragt. Zur Entscheidung über den Antrag ist die Regierung von Unterfranken gem. § 58 Abs. 2 BayBO. zuständig. Der Baulinienplan und die dazugehörigen Baubeschränkungen haben in der Zeit

vom 18. Februar 1957 bis 4. März 1957 im Stadtplanungsamt Schweinfurt öffentlich aufgelegt. Die Auflage war im Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Schweinfurt vom 16.2.1957 Nr. 7 öffentlich bekanntgegeben. Die aktenmäßig bekannten Beteiligten wurden von der Planaufgabe außerdem durch besondere Zuschrift unterrichtet.

Die verfahrensrechtlichen Erfordernisse des § 61 BayBO sind somit erfüllt.

Die sachlich-rechtliche Würdigung ergibt folgendes: Der empfindliche Mangel an Wohnbauflächen in Schweinfurt macht die Ausweisung größerer Wohngebiete östlich des Stadtkernes im Anschluß an das bereits erschlossene Baugelände "Am Hochfeld" erforderlich. Das vom vorliegenden Baulinienplan betroffene Gebiet ist bereits im Wirtschaftsplanentwurf der Stadt Schweinfurt als Baugelände vorgesehen. Die Straßenführungen wurden weitgehend durch vorhandene Anschlußstraßen und die Anordnung zweckmäßiger Grundstückstiefen bestimmt. Die Straßen erhalten entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung als reine Wohnstraßen oder Durchgangsstraßen Breitenmaße zwischen 6 m und 13 m. Die das vorliegende Baugelände im Osten begrenzende Straße soll später den Anschluß an das Gebiet nördlich der Deutschhöferstraße herstellen und muß daher eine Breite von 10,50 m erhalten. An ihr liegt auch das gemischt nutzbare Wohn- und Geschäftsgebiet, für das die dreigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Im übrigen Teil der Siedlung sind nur Wohnbauten bis zu 2 Geschossen zulässig. Durch die Anordnung der 3-geschossigen Hauszeile mit Ladeneinbauten soll die Ansiedlung der für die Versorgung des umliegenden Gebiets notwendigen Geschäfte ermöglicht und ein städtebaulicher Schwerpunkt innerhalb der locker und verhältnismäßig flach bebauten Wohnsiedlung gebildet werden.

Die Breite der im Norden anliegenden Straße ist bereits durch das bestehende Straßenstück der Albertstraße mit 13 m vorbestimmt. Durch die vorgesehenen Baubeschränkungen soll gewährleistet werden, daß die Grundstücke nur entsprechend den Forderungen des neuzeitlichen Wohnungsbaues unter Beachtung der zulässigen Wohndichte, der Grundstücksausnutzung und der schönheitlichen Gestaltung bebaut werden und daß störende Betriebe ausgeschlossen bleiben.

Gegen die geplante Festsetzung der Baulinien und der Baubeschränkungen haben 5 Beteiligte rechtzeitig Einspruch erhoben. Hierzu ist grundsätzlich festzustellen, daß im vorliegenden Verfahren nicht über die Erledigung von Grundabtretungen zu öffentl. Plätzen, Straßen und Wegen und von Entschädigungen und Ersatzleistungen entschieden wird. Sie fällt nachrangig gemäß § 62 Abs. 1 BayBO. dem Übereinkommen der Stadt Schweinfurt mit den Beteiligten anheim. Soweit Einsprüche sich auf derartige Fragen beziehen, müssen sie als unbegründet zurückgewiesen werden.

Im übrigen wird zu den Einsprüchen bzw. Vorbehalten der Beteiligten folgendes ausgeführt:

1.) Heinrich, Johann, Frauengasse 7, Pl.Nr. 8047:

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die erforderliche Abtretung von Grundflächen zu zwei verschiedenen Straßenzügen und die Trennung seines Grundstückes in zwei Teile, von denen der eine als unbebaubarer Streifen liegen bleibt. Ferner wendet er sich gegen die vorgeschriebene dreigeschossige Bebauung. Er wünscht die Verlegung der beiden Straßen auf die jeweilige Grenzmitte und die Einräumung der Möglichkeit, sein Grundstück in zwei Bauplätze aufzuteilen.

Eine Änderung der Straßenführung ist im Interesse der zweckmäßigen Erschließung der Wohngrundstücke und der notwendigen Anordnung einer Ladenzeile nicht möglich. Auf die dreigeschossige Bebauung kann aus städtebaulichen Gründen nicht verzichtet werden. Auf die allgem. Begründungen der Baulinienziehung wird Bezug genommen. Im übrigen läßt die vorgesehene Baugrenze eine größere Grundstücksausnützung zu und bedeutet insoweit eine erhebliche Wertsteigerung, die den Mangel, daß das Grundstück nicht an beiden Straßen bebaubar ist, annähernd ausgleicht. Das vom Einsprecher angeführte Einfamilienhaus wurde nur als Gartenhaus in stets widerruflicher Weise genehmigt. Bezüglich der Fragen der Entschädigung wird auf die einleitenden Ausführungen verwiesen.

2.) Barthelmes, Heinrich, Gartenstadtstraße 1, Pl.Nr. 8048:

Der Einsprecher bringt die gleichen Einwände, wie sein Nachbar Heinrich. Der Einspruch wird daher aus den in Ziffer 1) bereits dargelegten Gründen zurückgewiesen.

3.) Huppert, Anna, Landwehrstraße 16, Pl.Nr. 8068:

Der Einspruch wendet sich gegen die Zweiteilung des Grundstückes durch die geplante Straße, wodurch ein wesentlicher Teil des Grundstückes nahezu wertlos werde.

Eine Verlegung oder Verschmälerung der Straße ist mit Rücksicht auf die Gesamtplanung aus den schon eingangs angeführten Gründen nicht möglich. Die beiden Restflächen bleiben noch selbständig bebaubar. Die Fragen der Abtretung der in die zukünftige Straße fallenden Fläche und der Entschädigung können hier nicht behandelt werden; sie finden ihre Erledigung vielmehr in einem sich nach § 62 BayBO. regelnden Verfahren zwischen dem Einsprecher und der Stadt Schweinfurt.

4.) Erbengemeinschaft Bichmann vertr. durch Karl Bichmann, Brückenstr. 6, Pl.Nr. 7995 u. 7996 und

5.) Klingler, Andreas, Am Löhlein 1, Pl.Nr. 7976:

Die beiden letztgenannten Beteiligten stimmen der Bau-
linienziehung unter dem Vorbehalt zu, daß die Stadt
Schweinfurt auf die von ihnen geforderte Ersatzleistung
bzw. Entschädigung eingeht. Da die Einsprüche nur Ent-
schädigungsfragen zum Gegenstand haben, werden sie unter
Bezug auf die allgemeinen Ausführungen zurückgewiesen.

Weitere Einsprüche wurden nicht erhoben.

Es war demnach zu entscheiden, wie geschehen.

Die vorstehende Entscheidung wurde überwiegend im
öffentlichen Interesse getroffen. Kosten bleiben deshalb
gemäß Art. 3 Abs. 1 Ziffer 2 des Bayerischen Kostengesetzes
vom 17.12.1956 (GVBl.S.361) außer Ansatz.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen nach
Zustellung Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist -
möglichst in zweifacher Ausfertigung - bei der unterfertigten
Regierung von Unterfranken, Würzburg, Peterplatz 9 zur Weiter-
leitung an das zur Entscheidung über die Beschwerde zuständige
Bayer.Staatsministerium des Innern schriftlich einzureichen.

Die Beschwerde muß einen bestimmten Antrag enthalten. Die Beschwerdepunkte und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegehen werden.

Sollte auf die Beschwerde ohne zureichenden Grund binnen angemessener Frist kein Bescheid ergehen, so kann Anfechtungsklage beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof München, Ludwigstr. 14 schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Verwaltungsgerichtshofes erhoben werden, aber nur innerhalb von sechs Monaten seit Einlegung der Beschwerde.

Bei Erhebung der Anfechtungsklage ist folgendes zu beachten:

Die Anfechtungsklage soll als solche bezeichnet werden. Sie muß einen bestimmten Antrag enthalten. Die Anfechtungspunkte und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden. Wird die Anfechtungsklage schriftlich erhoben, so sollen die Klage und die weiteren Schriftsätze samt Anlagen in so vielen Ausfertigungen eingereicht werden, daß jedem Beteiligten eine Ausfertigung und der Staatsanwaltschaft beim Verwaltungsgerichtshof zwei Ausfertigungen zugestellt werden können.

Würzburg, den 3. Mai 1957
Regierung von Unterfranken
I.V.

gez.

(Dr. Meixner)
Regierungsvizepräsident