



Planharfe für den gesamten Geltungsbereich

WR	I
GR 160 qm	—
SD	38 - 42°

**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

**A. FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- REINES WOHNGEBIET
- OFFENE BAUWEISE: NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- SATTELDACH
- DACHNEIGUNG ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
- BAUGRENZE
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
- GARAGEN
- PRIVATE FLÄCHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN: FUSSWEG
- EIN- UND AUSFAHRT AN VERKEHRSFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE, GRÜNANLAGE
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN (ÖFFENTLICHER RAUM)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

**B. HINWEISE**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BEMASSUNG IN METERN

**C. TEXTFESTSETZUNGEN**

- I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
1. REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
- 1.1 FOLGENDE NEBENANLAGEN IM SINNE VON § 14 ABS. 1 BauNVO SIND UNZULÄSSIG:
- a) GEWÄCHSHÄUSER UND KLEINERE, NEBENZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE MIT EINER GRUNDFLÄCHE > 7,50 QM, DIE GESAMTGRUNDFLÄCHE DER NEBENANLAGEN DARF > 7,50 QM EBENFALLS NICHT ÜBERSCHREITEN.
  - b) ÜBERDACHTE SCHWIMMBÄDER, KLEINTIERSTÄLLE UND VOLIEREN.
- II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
1. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT DURCH (§ 16 ABS. 2 BauNVO):
- a) GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN
  - b) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
2. DACHGESCHOSSE UND KELLERGESCHOSSE, DIE NACH ART. 2 ABS. 5 BayBO EIN VOLLGESCHOSS DARSTELLEN, SIND OHNE ANRECHNUNG AUF DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG.
- III. BAUWEISE**
1. FOLGENDE BAUWEISE WIRD FESTGESETZT: OFFENE BAUWEISE IN FORM VON EINZELHÄUSERN (§ 22 ABS. 2 BauNVO).
2. DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WERDEN DURCH DIE FESTSETZUNG VON BAUGRENZEN BESTIMMT (§ 23 ABS. 1 UND 3 BauNVO), EIN VORTRETEN VON BAUTEILEN WIE PFILER, GESIMSE, DACHVORSPRÜNGE, BLUMENFENSTER, HAUSEINGANGSTREPPEN UND DEREN ÜBERDACHUNGEN SOWIE VORBAUTEN, WIE ERKER UND BALKONE, IST ZULÄSSIG, WENN DIESE NICHT MEHR ALS 1,50 METER ÜBER DIE BAUGRENZEN VORTRETEN.
3. DIE ABSTANDSFLÄCHENVORSCHRIFTEN NACH ART. 6 UND 7 BayBO SIND BEI DER BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE ANZUWENDEN.
- IV. BAULICHE UND STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG**
1. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE
- 1.1 DIE OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN DARF IM ERDGESCHOSS DES HAUPTGEBÄUDES AM HÖCHSTEN GELÄNDEPUNKT DER BEBAUTEN FLÄCHE MAX. 0,30 METER ÜBER DER NÄTURLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN, SOLLTE SICH DIESER PUNKT UNTERHALB DER ZUGEOBNETEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE BEFINDEN, SO KANN DIE OBERKANTE AUF MAX. 0,15 METER ÜBER DIE ZUGEOBNETE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHENGRENZE (STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE), RECHTWINKLIG UND GERADLINIG VOM ÄUSSERSTEN ECKPUNKT DES GEBÄUDES GEMESSEN, ANGEHOBBEN WERDEN. DIE FLÄCHE ZWISCHEN DEM GEBÄUDE UND DIESER GRENZE IST AUZUFÜLLEN.
- 1.2 BEI DER BEBAUUNG VON GRUNDSTÜCKEN, DIE DURCH DIE HERSTELLUNG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN EINE ÄNDERUNG DER NÄTURLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE ERFAHREN HABEN, IST ES ZULÄSSIG, DIE HÖHENLAGE DER GRUNDSTÜCKSOBERFLÄCHE DER HÖHE DER VERKEHRSFLÄCHE ANZUGLEICHEN (ART. 10 ABS. 1 BayBO), DIE EINSCHRÄNKUNG HINSDICHTLICH AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN UNTER PUNKT IV. 4.1 FINDET IM BEREICH DER ANGLEICHUNG AN DIE VERKEHRSFLÄCHE KEINE ANWENDUNG.
2. GARAGEN, STELL- UND PARKPLÄTZE
- 2.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN UMGRENZUNGSFLÄCHEN ZULÄSSIG, WOBEI EINE ERWEITERUNG IN DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG IST. GARAGEN KÖNNEN AUCH ALS ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORT) AUSGEFÜHRT WERDEN.
- 2.2 WIRD EIN GEBÄUDE MIT MEHR ALS EINER WOHNHEINHEIT ERRICHTET, SO IST AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK DER ZUSÄTZLICH ERFORDERLICHE STELLPLATZBEDARF ENTWEDER INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE ODER AN EINER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ODER BEI AUSREICHENDER TIEFE VON ≥ 5,00 METER PARALLEL NEBEN DER GARAGENZUFAHRT ZULÄSSIG. AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST NUR DIE HERSTELLUNG EINES EINFACHEN STELLPLATZES ZULÄSSIG.
- 2.3 DIE GEFÄLLENEIGUNG DER GARAGENZUFAHRT (RAMPEN) DARF MAX. 10 % BETRAGEN, SOLLTE SICH DURCH ART. 7 ABS. 4 BayBO EINE ANDERE RAMPENNEIGUNG ERGEBEN, SO WIRD DIESE ABWEICHUNG GESTATTET.
- 2.4 DIE DÄCHER DER GARAGEN / CARPORTS SIND ALS FLACHDACH AUSZUFÜHREN UND ZU BEGRÜNEN (EXTENSIV).
- 2.5 DIE BEFESTIGUNGEN DER STELL- UND PARKPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN.
3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN
- 3.1 EINFRIEDUNGEN (HOLZLATTEN- ODER MASCHENDRAHTZAUN) SIND SOCKELLOS BIS ZU EINER GESAMTHÖHE VON 1,50 METER ZULÄSSIG. EINE HINTERPFLANZUNG IST VORZUSEHEN.
- 3.2 STELLPLATZUFÄHRTEN DÜRFEN NICHT EINGEFRIEDET WERDEN.
- 3.3 DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT EINFRIEDUNGSVERBOT SIND ALS GRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN. AUSGENOMMEN HIERVON SIND DIE GARAGENVOR- UND STELLPLATZFLÄCHEN SOWIE SONSTIGE ZUGÄNGE.

4. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
- 4.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN > 1,20 METER SIND UNZULÄSSIG. BEI BENACHBARTEN, PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN DARF BEI UNTERSCHIEDLICHER AUSFÜHRUNG (AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG) AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NUR EINE HÖHENDIFFERENZ VON INSGESAMT MAX. 1,20 METER ENTSTEHEN, DIE AUCH DURCH EINE STÜTZMAUER AUSGEGLEICHEN WERDEN KANN.
- 4.2 STÜTZMAUERN AN STRASSEN- / WEGEBEGRENZUNGEN, DIE HÖHENDIFFERENZEN ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN AUSGLEICHEN, DÜRFEN EIN HÖHENMASS VON 1,20 METER NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI EINER STÜTZMAUERHÖHE VON > 1,00 METER IST VON DER STRASSEN- / GEHWEGHINTERKANTE EIN MINDESTABSTAND VON 0,75 METER EINZUHALTEN. DIESE ABSTANDSFLÄCHE IST MIT GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN.
5. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
- 5.1 DACHEINSCHNITTE UND KNIESTÖCKE SIND UNZULÄSSIG. ZULÄSSIG IST EIN KONSTRUKTIVES WIDERLAGER BIS 0,50 METER ( OBERKANTE ROHFUSSBODEN DES DACHGESCHOSSES BIS UNTERKANTE SPARREN - AUSSEN GEMESSEN - ).
- 5.2 DIE DURCH VOR- BZW. RÜCKSPRÜNGE ENTSTEHENDEN WANDTEILE ÜBER DEM ERDGESCHOSS DÜRFEN EIN MASS VON 1,50 METER ( OBERKANTE ROHFUSSBODEN BIS UNTERKANTE DACHSPARREN - AUSSEN GEMESSEN - ) 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 EINSCHLIEßLICH SONSTIGER DACHAUFBAUTEN DARF 1/2 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 5.4 ZWERCHGIEBEL UND ZWERCHHÄUSER SIND BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 4,00 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 DIE ERRICHTUNG EINES ZWEGESCHOSSIGEN VORBAUS IST AN DER TRÄUFSEITE DES HAUPTHAUSES ZULÄSSIG, WENN SEINE GRUNDFLÄCHE ≤ 8,0 QM BETRÄGT, DER FIRST MIN. 0,50 METER UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGT, EINE BREITE VON 4,00 METER NICHT ÜBERSCHRITTEN UND EIN ABSTAND VON MIN. 2,50 METER VON DEN GIEBELSEITEN DES HAUPTHAUSES EINGEHALTEN WERDEN.
- 5.6 DER FIRST RECHTWINKELIGER ANBAUTEN MUSS MIN. 0,50 METER UNTER DEM FIRST DES HAUPTBAUKÖRPERS LIEGEN.
- 5.7 ALS DACHEINDECKUNG SIND BEI DACHNEIGUNGEN ≥ 38° NATURROTE ZIEGEL- ODER DACHSTEINE (FARBÄHNLICH) ZU VERWENDEN.
- 5.8 UNTERGEORDNETE BAUTEILE ( Z.B. WINTERGÄRTEN, PERGOLEN, HAUSEINGÄNGE, ERKER USW. ) KÖNNEN VON DER FESTGESETZTEN DACHNEIGUNG ABWEICHEN, WOBEI AUCH EINE VON PUNKT 5.7 ABWEICHENDE EINDECKUNG ZULÄSSIG IST. HIERVON AUSGENOMMEN SIND DIE UNTER PUNKT 5.4, 5.5 UND 5.6 AUFGEFÜHRTEN BAUTEILE.
- 5.9 DIE FASSADENFLÄCHEN SIND ÜBERWIEGEND MIT HELLEN, ERDFARBENEN FARB-TÖNEN AUSZUFÜHREN.

**D. SONSTIGE AUFLAGEN UND MASSNAHMEN**

1. DER GRÜNORDNUNGSPLAN MIT SEINEN FESTSETZUNGEN UND PFLANZLISTEN IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS.
2. DURCH DIE GEPLANTE BEBAUUNG SIND AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM SINNE VON NR. 1.4 DER ANLAGE ZUR KOSTENERSTATTUNGSSATZUNG DER STADT SCHWEINFURT MIT EINER GRÖSSE VON 4,194 QM AUSSERHALB DES BAUGEBIETES IM BEREICH HÖLLENTAL FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NRN. 8248, 8249 UND 8253, GEMARKUNG SCHWEINFURT, NOTWENDIG. DIESE SIND AUSSCHLIEßLICH DEN GEPLANTEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUZUORDNEN.
3. DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTE GEHÖLZSTREIFEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN IST AUF EINER TIEFE VON MIN. 3,50 METER DAUERND ZU ERHALTEN, ZU PFLEGEN UND GEGEBENENFALLS NACHZUPFLANZEN.

**E. TEXTHINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. BEI AUFTRETEN VON SCHICHTWASSER SOLLEN DIE KELLERGESCHOSSE ALS WASSERDICHTGE WÄNNEN AUSGEFÜHRT WERDEN.
2. SOWEIT BEI DEN ERDARBEITEN FUNDE VON BODENALTERTÜMERN NACH ART. 8 ABS. 1 BAYERISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZES AUFTRETEN, SIND DIESE UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE BEI DER STADT SCHWEINFURT ODER DEM BAYER. LANDESSAMT FÜR DENKMALPFLEGE IN WÜRZBURG ZU MELDEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND GEM. ART. 8 ABS. 2 DES BAYER. DENKMALSCHUTZGESETZES UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.

**GESETZESGRUNDLAGEN**

- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 04. AUGUST 1997
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 19. OKTOBER 1988

**VERFAHRENSVERMERKE**

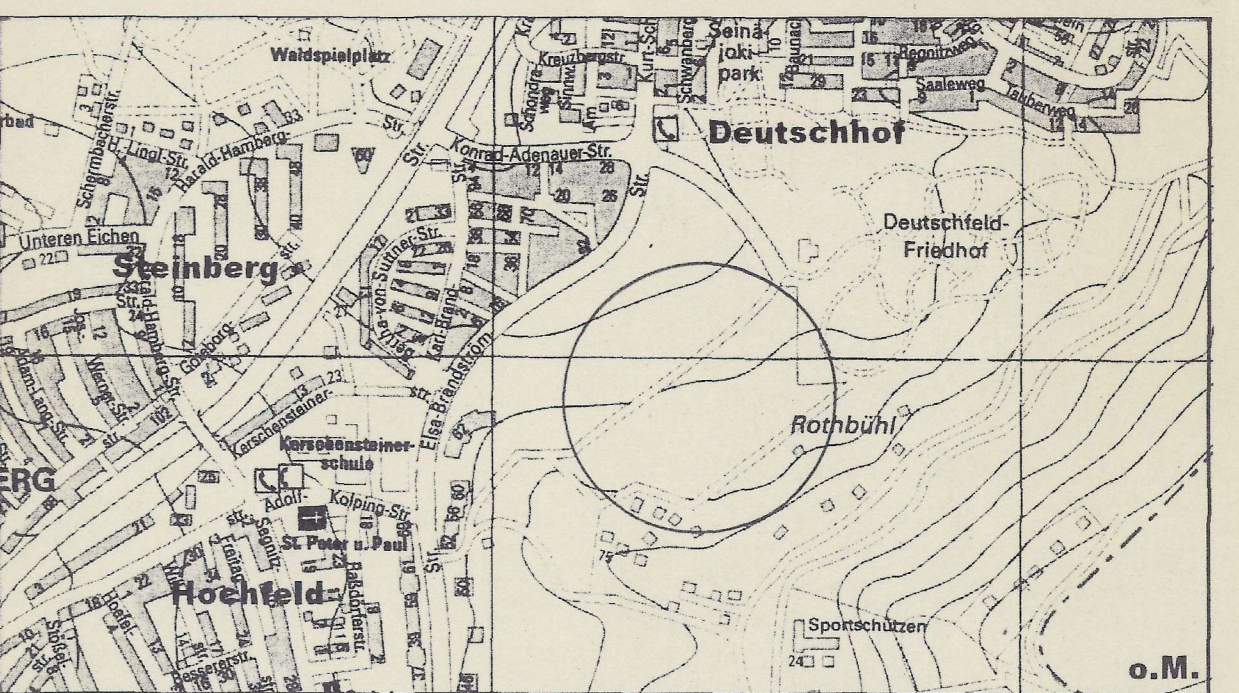
1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 26. Sep. 00	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN STADTRATSBESCHLUSS 24. Juli 01
1a BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES 1.1. Okt. 00	5 SATZUNGSBESCHLUSS 24. Juli 01
2 BÜRGERBETEILIGUNG VOM 1.6. Okt. 00 BIS 2.7. Okt. 00	UNTERSCHRIFT FÜR NR. 1 - 5 SCHWEINFURT, DEN
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 1.1. Okt. 00	GRIESER, OBERBÜRGERMEISTERIN
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 1.4. Mai 01 BIS 1.3. Juni 01	6 IN KRAFT GETRETEN MIT DER VERÖFFENTLICHUNG IM DEN TAGESZEITUNGEN
3a VERÖFFENTLICHUNG IN DEN TAGESZEITUNGEN 02. Mai 01	14. Aug. 01

**STADT SCHWEINFURT**

"ZEILBAUM - OST"

**BEBAUUNGSPLAN Nr. O 33 c**

IM BEREICH NORDÖSTLICH DES STADTEILS HOCHFELD SÜDÖSTLICH DER WILLY-BRANDT-STRASSE, GEM. SCHWEINFURT



Schweinfurt, den 22.01.2001  
Geändert: 2.1. März 01.

BAUREFERAT

STADTPLANUNGSAMT

SACHBEARBEITUNG

DIPL.-ING. MÜLLER, BERUFSM. STADTRAT

DIPL.-ING. BAUER

DIPL.-ING. APPELDORN