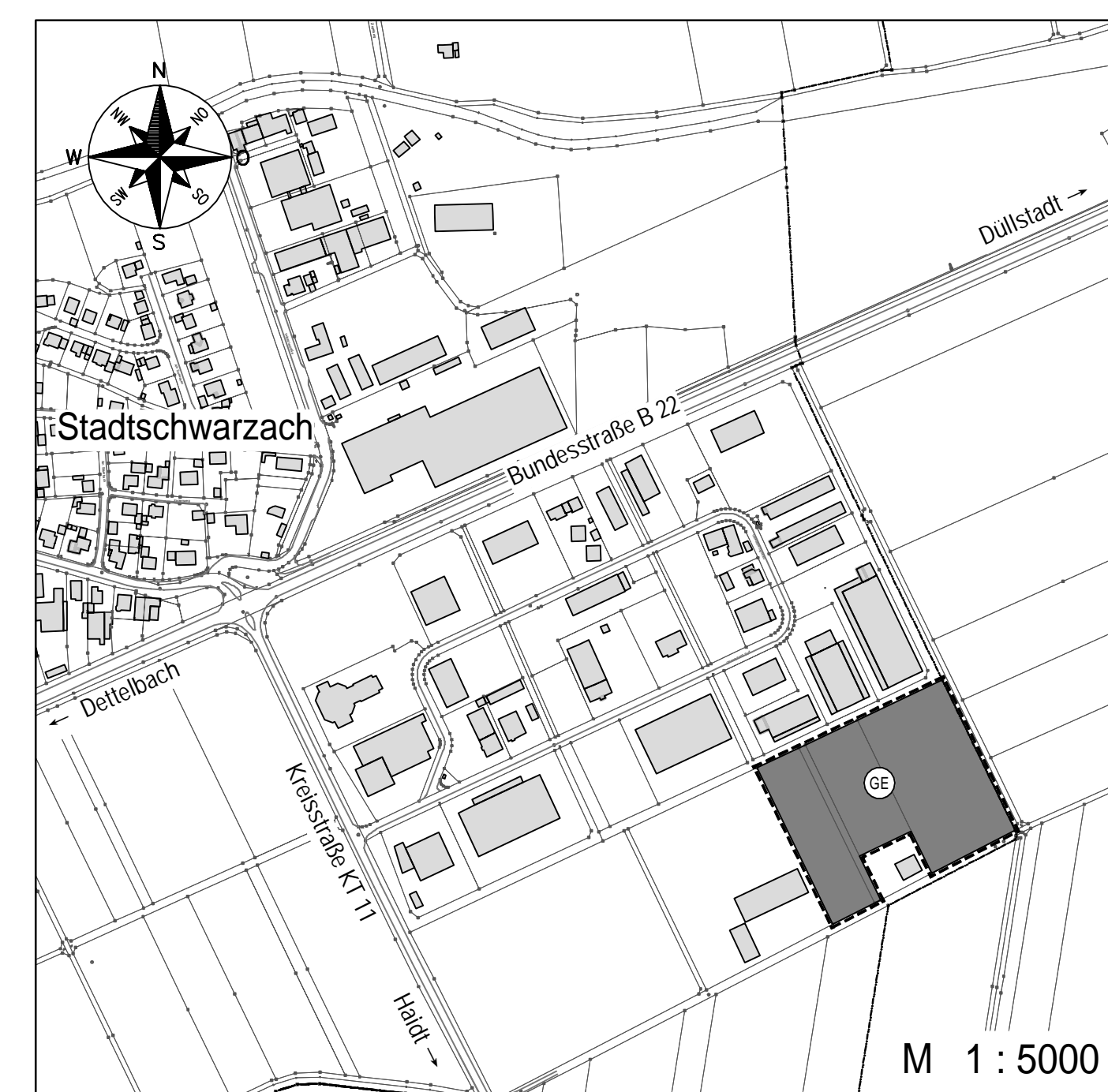




ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

NUMERUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Gebäudeart	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	zul. Dachformen	zul. Wandhöhe	zul. Dachneigungen
GE (g,a)	Betriebsgebäude (§8, Abs. 2 BauNVO)	EG + OG (max. III)	0,8	1,6	FD	<= 12,00 m	5° - 10°
	Betriebsgebäude (§8, Abs. 2 BauNVO)	EG + OG (max. II)	0,8	1,6	SD	<= 8,50 m	15° - 20°
	Betriebsgebäude (§8, Abs. 2 BauNVO)	EG + OG (max. II)	0,8	1,6	PD	<= 8,50 m (niedrige Traufseite) <= 10,00 m (hohe Traufseite)	max. 15°
	Wohngebäude (§8, Abs. 3, S. 1 BauNVO)	EG + DG (max. II)	0,3	0,5	SD, WD, ZD	<= 5,50 m	25° - 42°
	Wohngebäude (§8, Abs. 3, S. 1 BauNVO)	EG + DG (max. II)	0,3	0,5	PD	<= 5,50 m (niedrige Traufseite) <= 9,50 m (hohe Traufseite)	10° - 25°
	Wohngebäude (§8, Abs. 3, S. 1 BauNVO)	EG + DG (max. II)	0,3	0,5	ghVPD	<= 5,50 m (niedrige Traufseite) <= 7,50 m (hohe Traufseite)	20° - 35°

- Erläuterung:**
- GE = Gewerbegebiet
 - g = geschlossene Bauweise
 - a = abweichende Bauweise
 - EG = Erdgeschoss
 - OG = Obergeschoss
 - DG = Dachgeschoss
 - max. II = max. zwei Vollgeschosse zulässig
 - max. III = max. drei Vollgeschosse zulässig
 - GRZ = max. Grundflächenzahl
 - GFZ = max. Geschossflächenzahl
 - FD = Flachdach
 - SD = Satteldach
 - PD = Pultdach
 - WD = Walmdach
 - ZD = Zeltdach
 - ghVPD = gegeneinander höhenversetztes Pultdach
 - xx° - xx° = zulässige Dachneigung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- vorgeschlagene neue Grenzen
- vorhandene Gemarkungsgrenze
- vorhandene Grenzen, Grenzstein
- Flurnummer
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- geplanter Grünweg
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
- Private Hecke
- Sonstige Pflanzzeichen
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- Bemäßung
- Höhengichtlinien in m über NN

Festsetzungen

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main erlässt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

folgenden

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

- I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYGO**
- 1. GELTUNGSBEREICH**
- Für das ausgewiesene Plangebiet „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südl. der B22“ in der Marktgemeinde Schwarzach am Main, Gemarkung Stadtschwarzach, gilt die nach dem Vorentwurf vom 11.10.2024 und i. d. F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 22.10.2024 ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen nach dem Vorentwurf vom 11.10.2024 und i. d. F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 22.10.2024 den Bebauungsplan bildet.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Gewerbegebiet (GE)“ i. S. des § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Gewerbegebiet (GE)
- Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Verkaufsfläche bis max. 800 m² zugelassen
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Betriebsgebäude von Gewerbebetrieben eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6.
- Gemäß § 8, Abs. 3 BauNVO wird für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgelegt.
- 3.2** Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung Bei Betriebsgebäuden: Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG) zulässig, wobei das OG ein Vollgeschoss sein darf, Bei Wohngebäuden: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.
- 3.3** Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:
- Betriebsgebäude (nach § 8, Abs. 2 BauNVO):
- EG + OG (max. III) mit Flachdach: max. 12,00 m,
- EG + OG (max. II) mit Satteldach: max. 8,50 m,
- EG + OG (max. II) mit Pultdach: max. 8,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 10,00 m an der hohen Traufseite.
- Wohngebäude (nach § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO):
- EG + DG (max. II) mit Sattel-, Walmd- o. Zeltdach: max. 5,50 m,
- EG + DG (max. II) mit Pultdach: max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 9,50 m an der hohen Traufseite,
- EG + DG (max. II) mit gegeneinander höhenversetztem Pultdach: max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 7,50 m an der hohen Traufseite.
- Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

- 4. BAUWEISE**
- 4.1** Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgelegt. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Grenzabstände gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten sind.
- Gebäudeanlagen von mehr als 50 m Länge sind zu staffeln bzw. zu gliedern.
- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich.
- 4.3** Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände sind unzulässig.
- 4.4** Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

- 5. DÄCHER**
- 5.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können für Betriebsgebäude von Gewerbebetrieben (nach § 8, Abs. 2 BauNVO) Flachdächer und Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigungen hierfür betragen:
Flachdächer (FD): 5° - 10°
Satteldächer (SD): 15° - 20°
Pultdächer (PD): max. 15°
- 5.2** Für Wohngebäude (gemäß § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO) sind folgende Dachformen und Dachneigungen erlaubt:
Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer: 25° - 42°,
Pultdächer: 10° - 25°,
gegeneinander höhenversetzte Pultdächer: 20° - 35°, wobei beide Dachhälften dieselbe Dachneigung aufweisen müssen. Die zwischen den beiden Dachhälften entstehende senkrechte Außenwand darf höchstens eine Höhe von max. 1,75 m erreichen, muss mindestens jedoch eine Höhe von 1,00 m betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand.

- 5.3** Bei Garagen, Carports und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen bzw. -gebäuden sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.
- 5.4** Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden (nach § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO) zulässig. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dachgauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- 5.5** Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.6** Die Dacheindeckung von Schrägdächern ist aus Dachziegeln, Betondachsteinen oder beschichteten Metallblechen herzustellen.
- 5.7** Die Dacheindeckung von Flachdächern ist aus beschichteten Metallblechen oder Kunststoff- bzw. Bitumendichtbahnen herzustellen.
- 5.8** Unbeschichtete Metalldächer sind generell (auch bei Flachdächern) unzulässig.
- 5.9** Dachflächen sind in folgendem Farbton zu gestalten:
ziegelrot bis braunrot / dunkelgrau bis anthrazit / schwarz.
Andere Farbton sind unzulässig.

- 6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 6.1** Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- 6.2** Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m (für PKW) bzw. 12 m (für LKW) auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 6.3** Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise dürfen nicht errichtet werden.
- 6.4** Dachflächen sind in folgendem Farbton zu gestalten:
ziegelrot bis braunrot / dunkelgrau bis anthrazit / schwarz.
Andere Farbton sind unzulässig.

- 7. INFRIEDRUDUNG DER GRUNDSTÜCKE UND ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**
- 7.1** Einfriedungen sind generell bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 7.2** Sockelmauerwerk ist generell nicht zugelassen.
- 7.3** Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (ausgenommen Thuja-Hecken)
- mit Metallzäunen
- mit Holzlattenzäunen
hergestellt werden.
- Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

- 7.4** Abgrenzung privater Grundstücke untereinander:
wie unter Punkt 7.3 jedoch auch
- Maschendrahtzäune
- Jägerzäune
- Gabionenwände
- 7.5** Alle Grundstücke sind verkehrstechnisch über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen von innerhalb des Plangebietes zu erschließen. Eine verkehrstechnische Erschließung von rückwärtigen Straßen, Wegen und öffentlichen Flächen aus ist untersagt.
- 7.6** Tore und Türen dürfen nicht zur öffentlichen Erschließungsstraße hin aufschlagen.
- 7.7** Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- 7.8** Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Gemeindeordnung über Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten in der jeweils gültigen Fassung.
- 8. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG**
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden über die Kostenerstattung nach §§ 135 a-c BauGB abgerechnet.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen für Flächen von Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, etc.) werden als betragsfähiger Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen über den Erschließungsbeitrag abgerechnet.
- II. GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. VERSIEGELUNG**
- Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Fußwege, Park- und Stellplätze, soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitflüchiges Rasenpflaster, Schotterterrassen, Spurlasterung etc.).
- 2. ANPFLANZUNGEN**
- 2.1** Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.
- Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzmaterial verwendet werden.
- 2.2** Fremdländische Gehölze sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 2.3** Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in antersprechender Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- 2.4** Die nicht überbauten oder nicht befestigten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.
- 2.5** Ortsrandbegrünung
Gemäß Planzeichnung ist auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen am Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste auszuführen.
- 2.6** Die öffentlichen Grünstreifen sind, soweit hier Sickerarmulden vorgesehen sind, als Magerrasen anzulegen. Übrige, von Einbauten freie öffentliche Grünflächen entlang von Straßen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- 2.7** Jeder Grundstückseigentümer hat einen Bepflanzungsplan zu erstellen.
- 3. SCHUTZGEBOT**
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

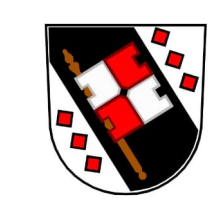
4. ARTENAUSWAHLLISTE

Sträucher:	Weißdorn	Prunus spinosa	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasselnuß	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Corylus avellana</i>	Rainvillee	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	Hundsrose	<i>Rosa spec.</i>	Wildrose
<i>Rosa canina</i>	Feldrose		
<i>Rosa arvensis</i>	Kornelkirsche		
<i>Cornus mas</i>			
Kleinkronige Bäume:	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Weißdorn	Obstbäume, Wildobst	
<i>Crataegus monogyna</i>			
Großkronige Bäume:	Winterlinde	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Spitzahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Walnuß	<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Juglans regia</i>			
Wandbegrünung:	Waldrebe	<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Clematis vitalba</i>	Wilder Wein		
<i>Parthenocissus</i>			

- III. HINWEISE**
- 1. ENTWÄSSERUNG**
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im qualifizierten Mischsystem.
- Häusliches Schmutzwasser und Regenwasser von schädlich verunreinigten Flächen (Straßen- & Hofflächen) ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.
- Der Anschluss des geplanten Mischwasserkanals erfolgt an die vorhandenen Mischwasserkanalisation im bestehenden Gewerbegebiet. Die Verarbeitung und Reinigung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Schwarzacher Becken.
- Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten.
- Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenrückhaltebehälter mit Ablauf in den Silberbach.
- Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) vom 01.10.2009 mit Änderungen vom 22.07.2014 kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.
- Niederschlagswasser von Dachflächen kann
a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
b) versickert werden, sofern eine Versicherung nach NWFriV erlaubnisfrei zulässig ist.
- Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.
- Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabe des Markt Schwarzach am Main in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.
- Anfallendes Fremdwasser (Drän-, Quell-, Handdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden und ist in den Regenwasserkanal bzw. das Regenwasserzweig- / Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.
- Das Wasser der entlang des Gewerbegebietes angrenzenden Feldrainen wird von dem rings um das Gewerbegebiet herum verlaufenden Grabensystem aufgenommen.
- Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden.
- Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Markt Schwarzach am Main durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.
- 2. BAUGESUCHE**
- Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

- 3. BODENENKMÄLER**
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 4. SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
- Im Plangebiet sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (ausschließlich) auf Dachflächen zugelassen. Diese dürfen lediglich auf Flachdächern aufgeständert werden, auf allen anderen zulässigen Dachformen sind dies dachflächengleich herzustellen.

- 5. MULLABFUHR**
- Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.
- 6. EMISSIONEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belastungen jeglicher Art (z. B. Geräulldämpfung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.
- 7. WERBEANLAGEN**
- Werbeanlagen dürfen bis in eine Höhe von max. 5 m und bis zu einer Größe von max. 15 m² errichtet werden.
- 8. LÄRMIMMISSIONEN**
- Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sicherzustellen.
- 9. SONSTIGES**
- Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- IV. EMPFEHLUNGEN**
- 1. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**
- 1.1** Für freistehende Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung in Anlehnung an das Hauptgebäude gewählt werden.
- 1.2** Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz-, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.
- 1.3** Nebeneinander liegende Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufenausbildung).
- 2. FASSADEN**
- Für die Farbgebung sollten primäre bzw. grelle/leuchtende, fernwirkende Farben vermieden werden. Helle, warme Erdtöne oder Weißtöne sind zu bevorzugen.
- 3. NIEDRIGENERGIESTANDARD**
- Für die Planung der Gebäude sollten Null- oder Niedrigenergiestandards in Erwägung gezogen werden.
- 4. INSTALLATION**
- Bei den Installationen sollten wassersparende Armaturen eingesetzt werden.
- 5. DACH- & FASSADENBEGRÜNUNG**
- Es wird angeregt, Flachdach- & Fassadenflächen zu begrünen.



**MARKT SCHWARZACH
AM MAIN
OT STADTSCHWARZACH
LKR. KITZINGEN**

**- VORENTWURF -
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN
"4. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
SÜDLICH DER B22"**

M = 1 : 1000

