



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches								
	Straßenbegrenzungslinie								
	Baugrenze								
<table border="1"><tr><td>WA</td><td>O</td><td>Allgem. Wohngebiet</td><td>Offene Bauweise</td></tr><tr><td>I</td><td>DN 32-38°</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>Dachneigung</td></tr></table>	WA	O	Allgem. Wohngebiet	Offene Bauweise	I	DN 32-38°	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung	
WA	O	Allgem. Wohngebiet	Offene Bauweise						
I	DN 32-38°	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung						
	Satteldach/Firstrichtung								

- Öffentliche Verkehrsfläche mit Stellplätzen u. Baumreihe
- Befahrbarer Fußweg
- Garagen
- Öffentliche Stellplätze
- Spielplatz
- Sichtschutzmauer
- Trafostation
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bäume (Pflanzgebot gem. § 9/1/25a und 39b/3 BBauG) mit etwaiger Standortbindung, Arten in Anlehnung der Liste.
- Bäume (Pflanzgebot gem. § 9 / 1 / 25 a und 39 b BBauG) ohne Standortbindung, Arten in Anlehnung der Liste.
- 1 Großstrauch mit etwaiger Standortbindung, Arten in Anlehnung der Liste

D. FÜR HINWEISE

- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Bezugspfeile - Planharfe
- Fahrtrichtung
- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen nach Bauhandabmessung

TEXTFESTSETZUNGEN

- I. Art der baulichen Nutzung
  1. Das Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht vorgesehen.
- II. Maß der baulichen Nutzung
  1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
    - a) durch Baugrenzen
    - b) durch Festlegung (zwingend) der Geschoszahl
  2. In den Dachgeschossen sind Wohnungen möglich, wenn sie den Bestimmungen der BAYBO (Art. 58, 59, und 61) entsprechen. Der erforderliche Stellplatz ist nachzuweisen.
- III. Bauweise
  1. Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
  2. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 3 u. 4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese festgesetzt. Diese Festsetzung wird nur für Grundstücke wirksam, die zukünftig mit dem Gärtnereibetrieb eine gemeinsame Grenze haben.
- IV. Bauliche Gestaltung
  1. Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. (Siehe Zeichen Ga Planzeichen)
  2. Für Garagen ist die Festsetzung der Firstrichtung und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohngebäudes bindend.
  3. Garagenvorflächen dürfen ein Tiefenmaß von 5,00 m nicht unterschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Garagen am befahrbaren Fußweg im nördlichen Geltungsbereich.
  4. Einfriedungen sind zulässig
    - a) In der Flucht der vorderen Baugrenzen und deren Verlängerung bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze.
    - b) An seitlichen u. rückwärtigen Grundstücksgrenzen
    - c) In der Flucht von Sichtschutzmauern soweit diese parallel zu öffentlichen Flächen verlaufen. In einer Gesamthöhe von 1,20 m.
  5. Einfriedungen sind unzulässig
    - a) vor Sichtschutzmauern
    - b) an Garagenvorflächen
  6. Sichtschutzmauern müssen von angrenzenden öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Ausnahmen sind im Bebauungsplan bemaßt. Die Flächen zwischen Sichtschutzmauern und öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten u. zu unterhalten. Als Material sind zulässig: Bearbeitete Holzzäune als Bretter oder Bohlen, Kalksandsteine u. Putzmauerwerk. Eine max. Höhe von 1,70 m darf nicht überschritten werden.
  7. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Als Abschluß zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Betonrabbatte vorzusehen. Die mit ihrer Oberkante nicht mehr als 0,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf.
  8. Bei Wohngebäuden in Winkelform sind die vorgegebenen Firstrichtungen einzuhalten. Der Anbau, (rechtwinklig zum Hauptbau) darf höchstens 50% der Grundfläche des Hauptbaukörpers haben. Der Anbau muß zu der Giebelseite des Hauptbaukörpers einen Tiefenversatz von mindestens 25 cm haben. Bei gleicher Dachneigung muß die Dachhöhe des Anbaues um 0,50 m unter d. Dachhöhe d. Hauptbaukörpers liegen.
  9. Dachgauben und Kniestöcke sind unzulässig.
  10. Bei beidseitigem Grenzsanbau sind Garagen querschnittsgleich auszuführen. Die Dachneigung ist der kleineren Dachneigung eines der angrenzenden Wohnhäuser anzugleichen.
  11. Wellasbestplatten sind als Dacheindeckung unzulässig.

12. Nach der vorliegenden Planung sind Grundstücksgrößen zwischen 550 u. 1 200 m<sup>2</sup> zu bilden.
13. Für Gebäude mit Dachneigung ist nur rotbraunes oder engobiertes Eindeckmaterial zulässig. Die Fassaden der Gebäude sind vor allem im Randbereich des Baugebietes in gedecktfarbigem Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Alle grellen und leuchtenden Farbenstriche sind zu untersagen.
14. Ergeben sich bei den Einzelbauvorhaben Gründungskörper die unter NN + 203,30 m zu liegen kommen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton auszuführen bzw. zus. abzudichten.

V. Sonstige Festsetzungen

1. Unzulässig sind alle Nebengebäude, auch die nach Art. 83 BayBO nicht genehmigungspflichtigen. Ausgenommen sind Geräteräume in direkter Verbindung mit Garagen. Diese sind in die Garagengebäude zu integrieren.
2. Für Garagen die nach den Festsetzungen des Beb.Planes an den Grundstücksgrenzen zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.
3. Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.
4. Die im Anschluß an das Garagengebäude auf Flst.Nr. 1529 dargestellte Sichtschutzmauer ist aus Gründen der Schallimmission (v.d. SW 3) bis auf Oberkante Garage in Kalksandstein bzw. Putzmauerwerk zwingend auszuführen.
5. Für die 4 Baugrundstücke im nördl. Bereich des Planungsgebietes (im Anschluß an die Gochsheimerstr.) dürfen Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlaf- u. Kinderzimmer) nur nach Westen bzw. Süden liegen. Ist dies aus architektonischen Gründen nicht möglich, müssen solche Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 zwingend genügen.
6. Die Sichtschutzmauer zwischen Fußweg u. dem Gebäude in der nordöstl. Ecke des Planungsgebietes ist mindestens auf OK Fenster hochzuführen u. zwingend massiv auszuführen.

VI. Grünordnungsplanung

Die grünordnerische Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG, Artikel 3 und 5 BayNatSchG). Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan integriert.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 16/1982 bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG seit dem 30.04.1982 rechtsverbindlich.

Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN KAPELLENWEG II IN GRAFENRHEINFELD LANDKREIS SCHWEINFURT M 1/1000

Geändert: 6.04.1981 u. 30.11.1981

<p>① Aufstellungsbeschluß 10. Juli 1980 1 a Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 18. Juli 1980</p>	<p>④ Bedenken und Anmerkungen Gemeinderatsbeschluß 09. Februar 1982</p> <p>⑤ Satzungsbeschluß 09. Februar 1982</p>
<p>② Bürgerbeteiligung (Beschluß) 04. November 1980 2 a Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung 07. November 1980</p>	<p>① Grafenrheinfeld, den 11. Febr. 1982</p> <p>② </p> <p>③ Giefßel, 1. Bürgermeister</p> <p>⑤</p>
<p>③ Öffentliche Auslegung Von 30.10.81 bis 02.02.82 3 a Veröffentlichung i. Amtsbl. 18. Dezember 1981</p>	<p>⑥ Veröffentlicht im Amtsblatt ..... in Kraft getreten .....</p>

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 15.04.1982 Nr. 5.3 - 610 - 10 genehmigt worden.

Schweinfurt, 15.04.1982 Sch  
Landratsamt  
  
Mañka, Oberregierungsrat



Schweinfurt, den 15.04.1982  
Aufgestellt: