



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- SO
Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung gemäß Textziffer A1a
- WA_b
Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- II
zweigeschossig - als Höchstgrenze
- +D
zusätzliches Dachgeschoß zulässig
- z. B. 0,8
Grundflächenzahl
- z. B. (1,2)
Geschoßflächenzahl
- z. B. 0°-20°
Dachneigung
- O
offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche/Anwandweg
- V
öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- z. B. Ga/St 1
Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (sh. Textziffer A 11)
- Grundwasserabsenkungsanlage - Rohrleitung mit Schutzzone (sh. Hinweise C8)
- SD
Satteldach
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- Baum 1. Ordnung - ungefährer Standort
öff. Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Baum - ungefährer Standort
Erhaltungsgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (sh. Textziffer A9)

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen, Wohneinheiten

- a Das sonstige Sondergebiet (SO) dient in seiner Zweckbestimmung dem Wohnen, u. a. betriebsbedürftiger Menschen. Gem. §11 Abs.2 BauNVO sind nur Wohngebäude einschl. der erforderlichen Betreuungseinrichtungen zulässig.
- b Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- c Im WA_b-Gebiet ist die gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- d Im WA_b-Gebiet sind die gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- e Im WA_b-Gebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
- f Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
- g Im Bereich Ga/St2 ist zum nordöstlich angrenzenden Grundstück (Fl.-Nr. 824) Grenzbebauung zulässig. Für diese Seite wird eine erforderliche Tiefe der Abstandsfläche von mind. 2,3m festgesetzt.

A2 Stellplätze, Garagen

- a Soweit auf dem Grundstück keine Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt sind, sind diese ohne Standortbindung und unter Beachtung der BayBO allgemein zulässig. Sämtliche Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m zu errichten. Bei den Garagen ohne Standortbindung darf der Stauraum auf mind. 3,0m reduziert werden. Im WA_b-Gebiet sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Im SO-Gebiet ist je Wohnung mindestens 1,0 Stellplatz herzustellen.

A3 Außenwände

- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

A4 Dächer

- a Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Giebsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.
- b Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >=38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- c Im WA_b-Gebiet sind die Dacheindeckungen mit naturroten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.

A5 Sockel, Kniestock

- a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf im Mittel des Gebäudes max. 50cm - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.
- b Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.
- c Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die OK-Erdgeschoß-Rohfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt. Eine Auffüllung über OK-Erschließungsfläche ist nicht zulässig.

A6 Einfriedungen

- a Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als senkrechte Holzlatenzäune mit einer Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehweg, sofern nicht vorhanden über OK-Fahrbahn - errichtet werden. Sockel für Zäune sind unzulässig.
- b Auf den zwischen den Baugrundstücken verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitlich, rückwärts) ist die Einfriedungsart freigestellt. Die Einfriedungsart ist je Grundstücksseite einheitlich auszuführen.

A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen

- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG. bzw. bei eingeschossigen Gebäuden oberhalb der Traufe
- b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
- c Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

A8 Grünordnung

- a Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets:
Die gemäß Eingriffsbilanz zum Ausgleich des Eingriffs benötigten Flächen werden vom Okokonto der Gemeinde Grafenrheinfeld abgebucht. Dies ist eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 2313 mit 1.474 m² auf der Gemarkung Grafenrheinfeld (sh. Anlage 1 der Begründung), die den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Erweiterung Ost - II. Abschnitt" mit 5. Änderung des Bebauungsplans "An der Haak" der Gemeinde Grafenrheinfeld als rechtsverbindlicher Bestandteil zugeordnet wird.
Ziele/Maßnahmen: Entwicklung einer Kräuterriese (RSM 8.1 für Biotopflächen) neben dem Waldrand (Fl.-Nr. 2313).
Pflege: Die Wiesenflächen und Kräutersäume sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens 1. Juli, mit Mähmähwerk, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozideinsatz) zu pflegen.
- b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht z. B. als Zufahrt, Zuweg, Stellplatz o. ä. benötigt werden, einzuzünnen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- c Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Stellplätze ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Freiflächen sind bevorzugt versickerungsfreundliche Beläge wie z. B. Betonpflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Okopflaster zu verwenden.
- d Die Beseitigung von Gehölzbeständen (z. B. Obstbäumen) ist, sofern sie im Baufeld stehen, nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Vegetationszeit zwischen den 1. 9 und dem 28. 2. zulässig.

A9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a Zu Gunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale, Lültsfeld wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verlegung von Niederspannungs-Versorgungskabeln (Strom) festgesetzt.

A10 Versicherung

- a Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, zu versickern und zu verdunsten. Auf ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel ist zu achten. Das vom Büro Prof. Magar und Partner erstellte Sickergutachten vom 02. 04. 2004 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus Grafenrheinfeld bereit. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

A11 Grundstückszufahrten

- a Eine Zufahrt von dem Anwandweg in das WA_b-Gebiet ist nicht zulässig.

B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denk-

malschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

C Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Zur Sanitärinstallation sollten wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- 4 Es wird empfohlen, für Regenwasserrückhaltungen (Zisterne) mind. 2,5m² je 100m² angeschlossene Fläche vorzusehen. Das darin gespeicherte Wasser kann zur Toilettenspülung oder zur Bewässerung der Aussenanlagen verwendet werden. Dabei müssen die geltenden technischen Vorschriften streng beachtet und die Anlage gemäß §13 Abs. 2 Satz 2 TWWVO 2001 dem Gesundheitsamt angezeigt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine innerhäusliche Nutzung nur bei strenger Einhaltung der geltenden Vorschriften und erst nach Genehmigung durch den Wasserversorger gestattet ist. Insbesondere ist eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen nach Trinkwasserverordnung §17(1) und nach DIN 1986 Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig.
- 5 Warmwasserkollektoren und Fotovoltaikanlagen sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche integriert, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefasst werden.
- 6 Es wird empfohlen für die Grundstücksbepflanzung gem. A7b mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlsbeere
Sträucher: Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball
- 7 Das Grundwasser steht ca. 1,50m unter OK-Urgelände an. Auf die Errichtung von Kellerschossen sollte verzichtet werden. Werden Kellerschossen errichtet sollten sie als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
- 8 Im Bereich der Grundwasserabsenkungsanlage ist beidseits der Sickerleitung, im Abstand von jeweils 10m, das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern jeder Art, mit Ausnahme von Obstbäumen - Spindelobstbäumen (nicht auf Sämlingsunterlage) nicht zulässig.
- 9 Die Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2313 mit 1.474 m² ist mit dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Okoflächenkataster unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1000 oder 1:5000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7 Schloss Steinhausen, 95326 Kumbach zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29. Nov. 2004 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 03. Dez. 2004 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 13. Dez. 2004 bis 17. Jan. 2005 öffentlich ausgelegt.

Grafenrheinfeld, den 28. Feb. 2005


1. Bürgermeister

- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 31. Jan. 2005 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenrheinfeld, den 28. Feb. 2005


1. Bürgermeister

- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 04. März 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grafenrheinfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Grafenrheinfeld, den 04. März 2005


1. Bürgermeister

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN "OST - II. ABSCHNITT (BETREUTES WOHNEN)" MIT 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AN DER HAAK" M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
29. November 2004/31. Januar 2005

