



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Dachgeschoss als zusätzlich anrechenbares Vollgeschoss zulässig
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- besondere Bauweise b1 (sh. Textziffer A3a)
- besondere Bauweise b2 (sh. Textziffer A3b)
- Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
- Stellung der Garagen (Firstrichtung)
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- Reduzierung des Stauraumes zulässig (sh. Textziffer A4d)
- Garagen ohne Stauraum zulässig (sh. Textziffer A4d)
- öffentl. Straßenverkehrsfläche
- Aufteilung sh. unter Hinweise
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerünte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. Textziffer A10a)
- Schutzzone zur westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (sh. Textziffer A12a)
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
- Eckgrundstücke (sh. Textziffer A4e)

B Hinweise

- wegfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Aufteilung der öffentl. Straßenverkehrsflächen (G=Gehen, P=Parken, F=Fahren, R=Randstreifen)
- Straßenbaum mit ungefährem Standort, Pflanzqualität: Baum 1. Ordng., Hochstamm 3xv., Stammumfang: 16/18cm
- Geplante Gebäude
- Flurnummer
- Flächen mit Festsetzungen des Bebauungsplans "West - II. Teilbereich" (sh. Textziffer A13)
- Garagenstandort zwingend (sh. Textziffer A12b)
- Planänderungen im Zuge der erneuten Offenlage

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung, Grundstücksgrößen

- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 (3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- a Die Grundstücke für Einzelhausbebauung dürfen eine Größe von 400m², für Doppelhausbebauung eine Größe von 350m² nicht unterschreiten.

A2 Maß der Nutzung, Abstandsflächen

- a Die Geschosshöhe der Hauptgebäude darf max. 2,80m - gemessen zwischen Oberkante-Rohfußboden übereinander liegender Stockwerke - betragen. Dies gilt nicht für Dachgeschosse.
- b Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- c Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6 (4 und 5) BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.

- A3 Bauweise**
 - a Auf den mit "besonderer Bauweise" (b1) gekennzeichneten Grundstücken sind die Hauptgebäude auf der östlichen, seitlichen Grundstücksgrenze (ohne Grenzabstand) zu errichten. In der Grenzlinie sind keine Fenster zulässig. Zu der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mind. 6m einzuhalten. Der Zwischenraum ist mit einem eingeschlossenen Garagenbau zu schließen.
 - b Auf den mit "besonderer Bauweise" (b2) gekennzeichneten Grundstücken sind die Hauptgebäude auf der westlichen, seitlichen Grundstücksgrenze (ohne Grenzabstand) zu errichten. In der Grenzlinie sind keine Fenster zulässig.
- A4 Garagen, Nebenanlagen**
 - a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die errechnete Zahl ist auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.
 - b Garagen und Stellplätze sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, so sind die dafür vorgesehenen Flächen in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet. Weitere Stellplätze können als Doppelparker hergestellt werden.
 - c Gemäß § 21a(4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschosfläche anzurechnen.
 - d Der Stauraum hat mind. 5 m, höchstens 9 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie zu betragen. Die Zufahrtbreite der Grundstücke darf max. 6,0m betragen. Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (X) darf der für Garagen erforderliche Stauraum auf nicht weniger als 3,0m reduziert werden. Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (*) darf auf den für Garagen erforderlichen Stauraum verzichtet werden.
 - e Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Eckgrundstücke (●) haben keine rückwärtige Grundstücksgrenze.
- A5 Dächer und Dachaufbauten**
 - a Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:	Satteldach;	42° - 48°
Garagen:	Satteldach;	Neigung wie Hauptgebäude
Nebenanlagen:	Satteldach, Pultdach;	25° - 30°
 - b Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Giebelhöhe und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.
 - c Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >= 38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 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. Dachanschnitte sind unzulässig.
 - d Dachendeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
 - f Dachvorsprünge sind am Ortsgang max. 25 cm, an der Traufe max. 50 cm zulässig.
- A6 Außenwände**
 - a Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff-, Keramik- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
- A7 Sockel, Kniestock**
 - a Die Sockelhöhe der Gebäude darf straßenseitig 0,6m - gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden ist, zwischen OK-Fahrbahn und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden - nicht überschreiten.
 - b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstückes unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, bis die OK-Erdgeschoßfußboden höchstens 0,8m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.
 - c Kniestocke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.
- A8 Einfriedigungen**
 - a Einfriedigungen dürfen straßenseitig nur als senkrechte Holzlatzenzäune mit einer Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehweg - errichtet werden. Sockel für Zäune sind unzulässig.
 - b Bei den Doppelhäusern und dem in "besonderer Bauweise" zu errichtenden Gebäude sind Sichtschutzwände - im Bereich der hinter dem Gebäude liegenden seitlichen Grundstücksgrenze, auf der angebaut werden muß - bis zu 4m Länge ab Hauswand und bis zu einer Höhe von 2,0m über OK-Terrasse zulässig.
- A9 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 DG,
 - traufseitig: Werbung 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.
- A10 Grünordnung**
 - a Die in der Breite z. T. variierenden öffentlichen Grünflächen am Westrand des Baugebiets sind durch Anpflanzen von landschaftlichen Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen sowie Ansat von pflegeintensiven Krautwiesen vielfältig, landschaftsgerecht und ökologisch zu gestalten. Die angestrebte Gestaltung dieser öffentlichen Ortsrandeingerünte ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem Fachmann, (z. B. Garten- oder Landschaftsarchitekt/-techniker) zu erstellen.
 - b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum z. Ordnung und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorfälle sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, ebenfalls einzugrünen.
 - c Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1. Ordnung:	Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung:	Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher:	Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Komekirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
 - d Die Massierung von fremdländischen wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsforn, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollten.
 - e Fassaden und Einfriedigungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, wilder Hopfen, Kletterrosen etc., zu begrünen.
- A11 Regenwassernutzung und Versicherung**
 - a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen. Technische Entwässerungseinrichtungen dieser Anlagen sind unzulässig.
 - b Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) ist in einzelnen Versicherungsanlagen (z. B. Sickerbecken oder Gräben) möglichst unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, daß technische Versickerungsanlagen der Genehmigung bedürfen. Es wird darauf hingewiesen, daß verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- c Eine Regenwasserrückhaltung ist ebenfalls gestattet. In diesem Fall sind evtl. überfließende an eine Versickerungsanlage anzuschließen.
- Als Mindestgröße der Regenwasserrückhaltungen werden 1,5 (besser 2,2) m³ pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen.
- Aufgeschichtetes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, daß eine innerhäusliche Nutzung nur bei strenger Einhaltung der geltenden Vorschriften gestattet ist. Insbesondere ist eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen nach Trinkwasserverordnung § 17(1) und nach DIN 1988 Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig.

A12 Immissionsschutz

- a Freizeiteigentümer insb. Terrassen sind aus Lärmschutzgründen innerhalb der im Plan dargestellten Schutzzone unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, daß für die Anordnung von Freizeiteilen auf dem Grundstück ausreichende Möglichkeiten auf der Südseite der einzelnen Wohngebäude bestehen.
- b Auf dem mit (●) gekennzeichneten Grundstück ist eine Überschreitung der Baugrenze nach Westen nicht möglich.

A13 Festsetzungen gem. dem Bebauungsplan "West - II. Teilbereich"

- a Die mit Schraffur besonders gekennzeichnete Fläche (derzeit öffentliche Grünfläche auf Fl.-Nr. 4365/14) wird den jeweils südlich davon gelegenen Baugrundstücken zugewiesen und damit Baugrund im Sinne der BauNVO.
- Für die neu zugewiesenen Grundstücksteile gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "West - II. Teilbereich" der Gemeinde Grafenheinfeld in der gültigen Fassung, wie sie bereits für die durch die geplante Umgestaltung vergrößerten Grundstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans "West - II. Teilbereich" anzuwenden sind.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 3 Wegen des hohen Grundwasserstandes (ca. 2,0m unter Gelände bei +/- 1,0m Schwankungsbreite) wird empfohlen die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.
- 4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 5 Auftretende Funde von Bodentierresten sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
- 6 Nach Wegfall der Emissionsquelle (Betriebsgebäude) ist am Westrand die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen geplant.
- 7 *Behebungen von den Baugrenzen in Richtung Fe. Tech. am westlichen Gebietsrand sind nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen!*

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.03.1996 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 04.04.1996 bekannt gemacht.

- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 22.07.1998 bis 28.08.1998 öffentlich ausgelegt. *und in der Zeit vom 14.12.1998 bis 31.12.1998 sowie vom 18.01.1999 bis 01.02.1999*

Grafenheinfeld, den 30.04.1999 *Reichel*
 1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 22.03.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenheinfeld, den 30.04.1999 *Reichel*
 1. Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 07. Mai 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grafenheinfeld 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 in Verb. Mit § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Grafenheinfeld, den 10. Mai 1999 *Reichel*
 1. Bürgermeister

Grafenheinfeld, den 10. Mai 1999 *Reichel*
 1. Bürgermeister

GEMEINDE GRAFENHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN "WEST - III. TEILBEREICH" MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WEST - II. TEILBEREICH"

M. 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Grafenheinfeld
 10. Nov. 1997/15. Juni 1998/05. Nov. 1998/11. Jan. 1999

