



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAULINIE BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- | | |
|-----------------|---|
| W _{ab} | ⓪ |
| 0.4 | ⓪ |
| 45° ± 3 | ⓪ |
| | ⓪ |

 ALLGEM. WOHNGEBIET MIT BESCHRÄNKUNGEN
- | | |
|----|--------------------------------|
| ⓪ | ANZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND |
| 15 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 15 | OFFENE BAUWEISE |
| ⓪ | HAUPTFIRSTRICHTUNG |

 GRUNDFLÄCHENZAHL
- | | |
|---|--|
| ⓪ | OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT GROSS- UND KLEINBÄUMEN BZW. GROSS-STRÄUCHER, STRASSENBEGLEITGRÜN, BZW. GRÜNZUG ENTLANG DER NÖRDLICHEN UND WESTLICHEN GEMARKUNGSGRENZE |
| | OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN MIT STELLPLÄTZEN, BAUMREIHEN UND QUERSCHNITTANGABEN, STRASSENBEGLEITGRÜN (SCHEMATISCH) DER GRÜN- UND PARKSTREIFEN KANN ZUR HERSTELLUNG EINER GRÜNUNGSMESSIGEN ZUFUHR IN DER ERFORDERLICHEN BREITE UNTERBROCHEN WERDEN |
| | OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE (RAD- UND FUSSWEG) BEFESTIGT BZW. UNBEFESTIGT MIT BREITENANGABE |
| | GARAGEN, EINZELN ODER IN GRUPPEN, STANDORTGEBUNDEN MIT STAU- RAUM, DIE NACH DER BayBO ZULÄSSIGE GESAMTNUTZFLÄCHE BEI GRENZ- BEBAUUNG (GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE) DARF DEN VORGESEHENEN GARAGENSTANDORT ÜBERSCHREITEN |
| | ÖFFENTLICHE KOMMUNIKATIONSZONE |
| | PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND STANDORT. F = FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHEN, T = TILIA CORDATA - WINTERLINDE, S = SORBUS INTERMEDIA - OXELBEERE |
| | PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG |
| | PFLANZGEBOT FÜR KLEINBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG |
| | PFLANZGEBOT FÜR OBSTGEHÖLZE, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND ETWASIGEN STANDORT |
| | PFLANZGEBOT FÜR GROSS-STRÄUCHER, BINDUNG NACH STÜCK- ZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG |
| | LANDSCHAFTLICHE HECKEN MIT BREITENANGABE |
| | ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE BAUM- UND OBSTGEHÖLZE |
| | ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE HECKE |
| | BEREICH DER GELÄNDEAUFFÜLLUNG |
| | BESTEHENDE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN
W = FERNWASSERLEITUNG DER RMG
G = FERNGASLEITUNG
BP = BUNDESPOSTKABEL |
| | STELLPLÄTZE |

B. FÜR HINWEISE

- BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN NACH UMLEGUNG
- GEMARKUNGSGRENZE
- ALTER HOCHWASSERDAMM

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich wird ein W_{ab}-Gebiet gemäß BauNVO festgesetzt.
1.1 Anlagen nach § 4, Abs. 3, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Durch Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß § 17 (1) BauNVO.
2.2 Durch Zahl der Vollgeschosse, wobei mehr als ein Vollgeschoss im gesamten Geltungsbereich nicht festgesetzt wird. Ausgebauter Dachgeschoss zählt nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Sinne der BauNVO nicht als Vollgeschosse.
2.3 Wohnungen in den Dachgeschossen sind möglich, wenn sie den einschlägigen Bestimmungen der BayBO entsprechen.
2.4 Für jedes Einfamilienwohnhaus werden 2 Stellplätze festgesetzt. Sind 2 Wohneinheiten in einem Wohnhaus vorgesehen, so ist zusätzlich 1 weiterer Stellplatz nachzuweisen.
2.5 Je Grundstück sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3. Bauweise**
3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22, Absatz 2, BauNVO festgesetzt.
- 4. Bauliche Gestaltung**
4.1 Bei Wohngebäuden und Nebengebäuden (Garagen) sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtungen einzuhalten.
4.2 Dachüberstände sind am Ortsgang mit max. 0,30 m und an der Traufe mit max. 0,60 m (gemessen zwischen Außenwandfläche und Außenkante Dachrinne) zulässig.
4.3 Winkelbauten an der Traufseite der Wohngebäude (Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptgebäudes) sind allgemein zulässig. Sie dürfen max. 4 m aus der Gebäudefront hervortreten und müssen von der Giebelseite des Hauptgebäudes mindestens 0,50 m eingerückt sein. Die Traufhöhe und Dachneigung der Anbauten müssen der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Firsthöhe muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
4.4 Es sind nur Schiepp-, Walm- oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite der Einzeldachgaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen. Negative Dachgauben (eingeschnittene Balkone) sind unzulässig.
4.5 Bei giebelseitig an das Wohngebäude anschließenden Garagen ist die Dachneigung der des Wohngebäudes anzugleichen.
4.6 Bei traufseitig an das Wohngebäude, also abgewinkelt, anschließenden Nebengebäuden (Garagen) ist von der Giebelseite des Wohngebäudes ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten. Die Dachneigung der Nebengebäude kann entsprechend der Mindestneigung für Ziegeldachung verringert werden.
4.7 Giebelseitig an der Grundstücksgrenze anschließende Garagen sind in gleicher Dachneigung und Gebäudetiefe auszuführen. Maßgebend ist das zuerst genehmigte Bauvorhaben.
4.8 Bei Nebengebäuden (Garagen), die an Wohngebäude anschließen ist entsprechend geringerer Raumnutzfläche bzw. dem einschlägigen Artikel der BayBO die Traufhöhe auf 2,75 m zu begrenzen. Dies gilt sowohl für trauf- als auch giebelseitig aufstoßende Garagen.
4.9 Garagen mit integrierten Nebenräumen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig. Unzulässig sind alle Nebengebäude, auch die nach Artikel 66 BayBO nicht genehmigungspflichtigen. Ausgenommen davon sind Garageräume, überdeckte Unterstellmöglichkeiten bzw. Eingangsüberdachungen, wenn diese in das Nebengebäude (Garage) integriert sind.
4.10 Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingefriedet werden. Diese Vorfläche ist jedoch zu befestigen.
4.11 Großformatiges Dacheindeckungsmaterial (z. B. Wellplatten, Profilbleche) ist unzulässig. In diesem Gebiet ist nur naturrottes bzw. rotbraunes, kleinformatiges Eindeckmaterial auszuführen. Die Gebäudefassaden sind in gedecktfarbigem Putz bzw. Mauerwerk zu gestalten.
4.12 Die Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und zur Landschaft sind als senkrechte Holzlatenzäune in Naturholzart auszuführen, Höhe maximal 1,20 m. Die Säune sind zu hintergründen. Die Einfriedung ist nicht zwingend. Es können auch lockere oder geschnittene Hecken angepflanzt werden, die den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Einfriedungen zur privaten Grundstückstrennung können wie vor oder mit Maschendraht ausgeführt werden, Höhe max. 1,20 m. Sie sollen ebenfalls hintergründet werden. Ergeben sich in Verbindung mit Einfriedungen Sockel, so darf deren Höhe 30 cm nicht überschreiten, darüber hinaus sind Grenz- oder Stützmauern nicht zulässig. Entlang öffentlicher Straßen wird die Sockelhöhe auf 10 cm begrenzt.
4.13 Für Nebengebäude (Garagen) die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
- 5. Sonstige Festsetzungen**
5.1 Die Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes werden als verkehrsberuhigte Zonen gemäß StVO § 42, Abs. 4 a, in der Fassung vom 01.08.1980 gestaltet und verkehrstechnisch gewidmet.
5.2 Nach dem Bebauungsplan sind Wohngrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 qm Fläche zu bilden.
5.3 In allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen gemäß § 13, Abs. 3, BayBO unzulässig.
5.4 Ergeben sich bei den Einzelbauvorhaben Gründungskörper, die tiefer als NN + 200,30 m zu liegen kommen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton auszuführen bzw. zusätzlich gegen drückendes Wasser abzudichten. Der Anschluß von Dränagen an die gemeindliche Kanalisation ist satzungsgemäß unzulässig. Eine dauerhafte, künstliche Absenkung des Grundwassers ist ebenso unzulässig.
5.5 Als Rückstauebene für die Abwasserkanalisation wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes analog zum übrigen Ortsgebiet, die Straßenebene festgesetzt. Schmutzwasser das unterhalb der Rückstauebene anfällt, ist dem Abwasserkanal über eine Hebeanlage rücktaufrei zuzuführen (siehe auch DIN 1986/1, Abschnitt 8).
5.6 Unverschmutztes Regenwasser, das über Dachflächen bzw. aus unversiegelten Hof- und Gartenflächen abfließt, kann soweit Sande und Kiese im Untergrund anstehen versickert bzw. in Regenkisternen zu Bewässerungszwecken aufgefangen werden. Hierfür sind die nach BayBO und den DIN Vorschriften erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Versiegelte Flächen und Fahrzeugabstellplätze sind von der Versickerung bzw. Rückhaltung auszuschließen. Im übrigen ist die gemeindliche Abwasserentsorgung zu beachten.
5.7 Aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen muß die Straßenebene und damit die Geländeoberfläche im Planungsbereich bis 1,50 m angehoben werden. Darüber hinausgehende Aufschüttungen bzw. Geländemodellierungen sind bei der Baueingabe für die Einzelbauvorhaben exakt darzustellen. Als Auffüllmaterial innerhalb der Grundstücke darf nur naturgemäßer, nichtbindiger Boden verwendet werden. Bauschutt bzw. wasserundurchlässiges Auffüllmaterial dürfen nicht eingebracht werden.
5.8 Die Höhe der Gebäudesockel über Straßenniveau wird für die jeweiligen Bauvorhaben mit 0,60 m festgesetzt.
5.9 Bei Festbrennstofffeuerung muß die Kaminmündung die im Umkreis bis zu 20 m liegenden Fenster und Türen der benachbarten Wohnhäuser um mindestens 1,50 m überragen. Bei Öl- und Gasfeuerung beträgt der Umkreis 10 m.
5.10 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
5.11 Abfallbehälter sind fremder Sicht entzogen unterzubringen.
5.12 Die Installation von Satelliten-Empfangsanlagen auf den Dächern ist unzulässig.
- 6. Integrierte Grünordnung zum Bebauungsplan "West - 2. Teilbereich" der Gemeinde Grafenrheinfeld**
Die Grünordnung setzt nach BauGB § 9, Abs. 1, Ziffer 25 in der Fassung von 1987 die Behandlung der Freiflächen und verbindliche Anpflanzungen um öffentlichen und privaten Bereich fest und sieht nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes Maßnahmen zur Gestaltung und Erhaltung der Landschaft und die Wiedereingliederung baulicher Maßnahmen in die Umgebung vor.
6.1 Bodenarbeiten - Bodenformung
Der Oberboden (Mutterboden) ist nach DIN 18 915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zwischenzubegrünen.
6.2 Pflanzgebote (siehe Festsetzungen für Planzeichen)
6.3 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl der festgesetzten Pflanzgebote hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eschen-Ulmen-Auwaldes zu erfolgen. Mögliche Arten sind im Begleittext aufgelistet. Fremdländische Nadelgehölze, Pyramidenpappel und Robinien sind unzulässig.
6.4 Pflanzdichte und Qualität
Die in der grünordnerischen Begründung im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben, die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Pflanzdichte siehe Begleittext.
6.5 Die grünordnerischen Festsetzungen sind anhand von Gestaltungs- und Bepflanzungsplänen bei der Baueingabe zu konkretisieren, wobei die obigen Mindestforderungen erhöht werden können. Die Entscheidungsergebnis unterliegt der zuständigen Naturschutzbehörde. Der grünordnerische Begleittext (Anhang A und B und das Pflanzschema) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

BEBAUUNGSPLAN "WEST - 2. TEILBEREICH"

DER GEMEINDE
GRAFENRHEINFELD
LANDKREIS
SCHWEINFURT



M = 1 : 1000

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 09.11.1992 A
Landratsamt
I. A.
H. A. K. A.
Oberbürgermeister



1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 21. Januar 1991	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMEINDERATSBESCHLUSS 24. August 1992
1a BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 08. Februar 1991	5 SATZUNGSBESCHLUSS 24. August 1992
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 21. Oktober 1991	1 GRAFENRHEINFELD, DEN 27. August 1992
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 22. November 1991	2 G. J. J. J. J.
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 23.04.92 bis 04.06.92 und VON 07.07.92 BIS 20.08.92 3a VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBL. 26. Juni 1992	3 GIEßEL, 1. BÜRGERMEISTER
	6 VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT IN KRAFT GETRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. November 1992 durch Veröffentlichung in der Grafenrheinfeld-Bebauungsplan Nr. 44/92 Ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jeder Manns Einsicht im Rathaus in 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 (§ 12 Satz 4, BauGB).
GRAFENRHEINFELD, DEN 23. Nov 1992
G. J. J. J. J.

GENEHMIGUNGSVERMERK:
AUFGESTELLT SCHWEINFURT, DEN 06.11.1991
GEÄNDERT: SCHWEINFURT, MÄRZ 1992
GEÄNDERT: SCHWEINFURT, JUNI 1992

DIPL.-ING. G. GREBER
BAUTECHNISCHES BÜRO
WEINBERGSTR. 10
9780 SCHWEINFURT