

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschößflächenzahl
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Pflanzgebiet §9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB
 - Bepflanzung gemäß Bepflanzungsplan lt. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan
 - Feldahorn mit ungefährem Standort
 - Hochstamm 3xv, Stammumfang 16 - 18cm
 - Pflanzgebiet §9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB
 - Abwasserleitung
 - Sichtdreieck (sh. Textziffer A11b)
 - Eckgrundstück (sh. Textziffer 3d)
 - Lärmschutz (sh. Textziffer A7c, A12a)
- B Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Baum vorhanden

TEXTTEIL

- A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung, Bauweise**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen, Firsthöhe**
- a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
 - b Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5, Sätze 1 und 2 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
 - c Die Grundstücke für Einzelhausbebauung dürfen eine Größe von 400m² nicht unterschreiten.
 - d Die max. Firsthöhe darf 10,0m, gemessen zwischen OK-Rohfußboden des Erdgeschosses und OK Firstziegel nicht überschreiten.
- A3 Garagen, Nebenanlagen**
- a Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. 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. Der Stauraum hat mind. 5 m, höchstens 9 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie zu betragen. Die Zufahrtbreite der Grundstücke darf max. 6,0 m betragen. Weitere Stellplätze können als Doppelparker hergestellt werden.
 - c Gemäß §21a (4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschößfläche anzurechnen.
 - d Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Eckgrundstücke haben keine rückwärtige Grundstücksgrenze.
- A4 Dachaufbauten**
- a 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. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- A5 Außenwände**
- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Keramik- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig.
- A6 Sockel**
- a Die Sockelhöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden, bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden zwischen OK-Fahrbahn und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden 0,8m nicht überschreiten. Die straßenseitig sichtbare Sockelhöhe ist dabei durch Anbischen des Geländes oder durch Herabführen des Oberputzes in den Sockelbereich auf 0,8m zu begrenzen.
 - b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden ist unter OK-Fahrbahn, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude soweit auf-

zufüllen, dass die straßenseitig sichtbare Sockelhöhe durch Anbischen des Geländes oder durch Herabführen des Oberputzes in den Sockelbereich auf 0,8m begrenzt wird.

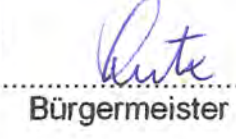


- A7 Einfriedungen**
- a Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehweg - errichtet werden. Sockel für Zäune sind unzulässig.
 - b Zäune sind zu hinterpflanzen.
 - c Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (●) sind auf der südlichen Grundstücksgrenze zur Einfriedung verputzte Mauern mit einer Höhe von max. 2,0m zulässig.
- A8 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Städte der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - gelbseitig: 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.
- A9 Grünordnung**
- a Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der im Plan dargestellt Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der Fl.Nr. 3890/32, Gmkg. Grafenrheinfeld. Die Teilfläche A1 wird verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Nord 2“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord 1“ der Gemeinde Grafenrheinfeld, und den Eingriffsgrundstücken zugeordnet, die Teilfläche A2 wird dem „Ökokonto“ der Gemeinde Grafenrheinfeld „gutgeschrieben“.
 - b **Ziele/Maßnahmen:**
 - Neuanlage und Entwicklung von Extensivgrünland mit Überstellung von (Wild-)obstbäumen
 - Neuanlage einzelner, wildrosendominierter Gehölzgruppen entlang der südexpozierten Privatgrundstücke
 - Abschnittsweise Verbreiterung der bestehenden Hecken entlang der ST 2277 zur Belebung der Heckenkontur
 - Entwicklung von naturnahen Kraut- und Altrassäumen entlang der Gehölzpflanzungen
 - c Die Bepflanzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt gemäß der Anlage 1 der Begründung. Sie wird verbindlicher Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord 2“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord 1“ der Gemeinde Grafenrheinfeld.
 - d **Fristen**
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bis zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem die mit den genehmigten Baumaßnahmen begonnen wurde. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.
 - e Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbäum 2. Ordnung und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
 - f Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollten.

- g 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, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartleib, Schlehe, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
 - Sträucher:**
 - h Fassaden und Einfriedungen 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.
- A10 Regenwassernutzung und Versickerung**
- a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen. Technische Entwässerungseinrichtungen dieser Anlagen sind unzulässig.
 - b Unverschnitztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) ist in einzelnen Versickerungsanlagen (z. B. Sickerbecken oder Gräben) möglichst unter Ausnutzung der belobten 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. erf. Überläufe an eine Versickerungsanlage anzuschließen. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:
 - 1,0m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird
 - 1,5m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
 Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.
- A11 Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahme)**
- a Anbaufreie Zone gemäß Art 23 Abs. 1 BayStrWG: Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
 - b Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80m Höhe, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist. (sh. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).
- A12 Immissionsschutz**
- a Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken (●) sind Aufenthaltsräume im Erd- und Obergeschoß derart anzuordnen, dass sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Südseite belüftet werden können.
 - b Mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) eines Raumes, der dem ständigen Aufenthalt dient, bzw. die Ansaugöffnung einer Zwangsbelüftungsanlage, müssen von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15,0m, oder von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind mindestens 8,0m entfernt sein, oder 1,0m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdrainage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 3 Das Baugebiet liegt im Binnenentwässerungs- oder Poldergebiet des Mains. Bei außergewöhnlich lang anhaltenden Hochwässern des Mains kann das Grundwasser geländegleich ansteigen. Deshalb und wegen des allgemein hohen Grundwasserstandes (ca. 2,0m unter Gelände bei +/- 1,0m Schwankungsbreite) wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.
- 4 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg bzw. der unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
- 5 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 6 Gemäß Art 6b Abs. 7 BayNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie die Kompensationsflächen gemäß Art 6a Abs. 3a BayNatschG im Ökoflächenkataster zu erfassen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (einschl. Ökokonto) sind diese an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans** wurde am 23.05.2011 vom Gemeinderat beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 27.05.2011 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans** wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 30.05.2011 bis 15.09.2011 und erneut vom 04.10.2011 bis zum 04.11.2011 öffentlich ausgelegt.
- Grafenrheinfeld, den 05.11.2011  Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan** wurde vom Gemeinderat am 28.11.2011 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Grafenrheinfeld, den 29.11.2011  Bürgermeister
- D Der Beschluss des Bebauungsplans** durch die Gemeinde ist am 23.12.2011 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 14.12.2011  Bürgermeister

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NORD 2“
M: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Berggrheinfeld
23. Mai 2011, 22. August 2011, 28. Nov. 2011

