

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Füllschema der Nutzungsschablone



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Wab** Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - eingeschossig
 - +D Dachgeschoss als zusätzliches, anrechenbares Vollgeschöß zulässig
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschoßflächenzahl
 - O offene Bauweise
 - E / ED nur Einzelhäuser/ nur Einzel-, Doppelhäuser 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
 - AP Feldahorn mit ungefährem Standort
 - Hochstamm 3xv. Stammumfang 16 - 18cm
 - Pflanzgebiet §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB
 - Abwasserleitung
 - Sichtdreieck (sh. Textziffer A11b)
 - Eckgrundstück
 - Lärmschutz (sh. Textziffer A7, A12)
- B Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Baum vorhanden

TEXTEIL

- A Planungs- und baurechtliche 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**
- a Die Geschöföhöhe 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, Abs. 5, Sätze 1 und 2 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
 - d Die Grundstücke für Einzelhausbebauung dürfen eine Größe von 400m², für Doppelhausbebauung eine Größe von 350m² nicht unterschreiten.
- 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 Zufahrtsbreite der Grundstücke darf max. 6,0 m betragen.
 - c 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.
 - d Gemäß §21a (4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschöföhöhe anzurechnen.
 - e 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 Dächer und Dachaufbauten**
- a Hauptgebäude: Satteldach 42° - 48°
 - Garagen: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude
 - Nebenanlagen: Satteldach oder Pultdach, 25°-30° Dachneigung
 - b Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Gesamtschneide 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 Gesamtschneide 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. Dachschneide sind unzulässig.
 - d Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
 - e Dachvorsprünge sind am Ortsgang max. 25 cm, an der Traufe max. 50 cm zulässig.
- A5 Außenwände**
- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Keramik- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

A6 Sockel, Kniestock

- 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 Anhöhen des Geländes oder durch Herabführen des Oberputzes in den Sockelbereich auf 0,6m 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 aufzufüllen, dass die straßenseitig sichtbare Sockelhöhe durch Anhöhen des Geländes oder durch Herabführen des Oberputzes in den Sockelbereich auf 0,6m begrenzt wird.
- c Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A7 Einfriedungen

- a Einfriedungen dürfen straßenseitig nur als senkrechte Holzlatenzäune mit einer Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehweg - errichtet werden. Sockel für Zäune sind unzulässig.
- b Bei den Doppelhäusern sind Sichtschutzwände auf der rückwärtigen, seitlichen Grundstücksgrenze bis zu 4m Länge ab Hauswand und bis zu einer Höhe von 2,0m über OK-Terrasse zulässig.
- c Zäune sind zu hinterpflanzen.
- d 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 Stätten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - giebelseitig: 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 Planteil dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der FLNr. 3890/32, Gmkg. Grafenheinfeld. Die Teilfläche A1 wird verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Nord 2“ mit 3. Änderung des Bebauungsplans „Nord 1“ der Gemeinde Grafenheinfeld, und den Eingriffsgrundstücken zugeordnet, die Teilfläche A2 wird dem „Ökokonto“ der Gemeinde Grafenheinfeld „gutgeschrieben“.
- b Ziele/Maßnahmen:
 - Neuanlage und Entwicklung von Extensivgrünland mit Überstellung von (Wild-)obstbäumen
 - Neuanlage einzelner, wildrosendominierter Gehölzgruppen entlang der südexponierten Privatgrundstücke
 - Abschnittsweise Verbreiterung der bestehenden Hecken entlang der ST 2277 zur Belebung der Heckenkontur
 - Entwicklung von naturnahen Kraut- und Altgrassäumen 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 Grafenheinfeld.
- d Fristen
 - Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens bis zum 15. April des Jahres abzuschließen, das dem Jahr folgt, in dem mit den genehmigten Baumaßnahmen begonnen wurde. Die Entwicklungsdauer beträgt 15 Jahre.
- e Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² un bebauter Fläche nach freier Standortwahl ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

- f 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, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartiegel, Schlehe, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- g Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsforn, wie z. B. Säulenwacholder, 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.
- h Fassaden und Einfriedungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc., zu begrünen.

A10 Regenwasseremutzung 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 Unverschlammtes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) ist in einzelnen Versickerungsanlagen (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. 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
 - 1,5m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
 Aufgesichertes 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 BayStrVG: 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 BayStrVG).

A12 Lärmschutz

- 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 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 Das Baugebiet liegt im Binnenentwässerungs- oder Poldergebiet des Mains. Bei außergewöhnlich lang anhaltenden Hochwässern des Mains kann das Grundwasser geländegleich ansteigen. Des

- halb und wegen des allgemein 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 Gemäß Art 6b Abs. 7 BayNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie die Kompensationsflächen gemäß Art 6a Abs. 3a BayNatschG im Ökflächenkataster 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 14.01.2010 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29.01.2010 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 29.03.2010 bis 12.04.2010 und erneut vom 19.07.2010 bis zum 19.08.2010 öffentlich ausgelegt.

Grafenheinfeld, den 20.09.2010

[Signature]
Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30.08.2010 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenheinfeld, den 20.09.2010

[Signature]
Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 17.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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).

Grafenheinfeld, den 20.09.2010

[Signature]
Bürgermeister

GEMEINDE GRAFENHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN „NORD 2“ MIT 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „NORD 1“ M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergtheinfeld
10. Februar 2010, 07. Juni 2010, 30. August 2010

[Seal: Bayerische Architektenkammer, 144 681]