



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

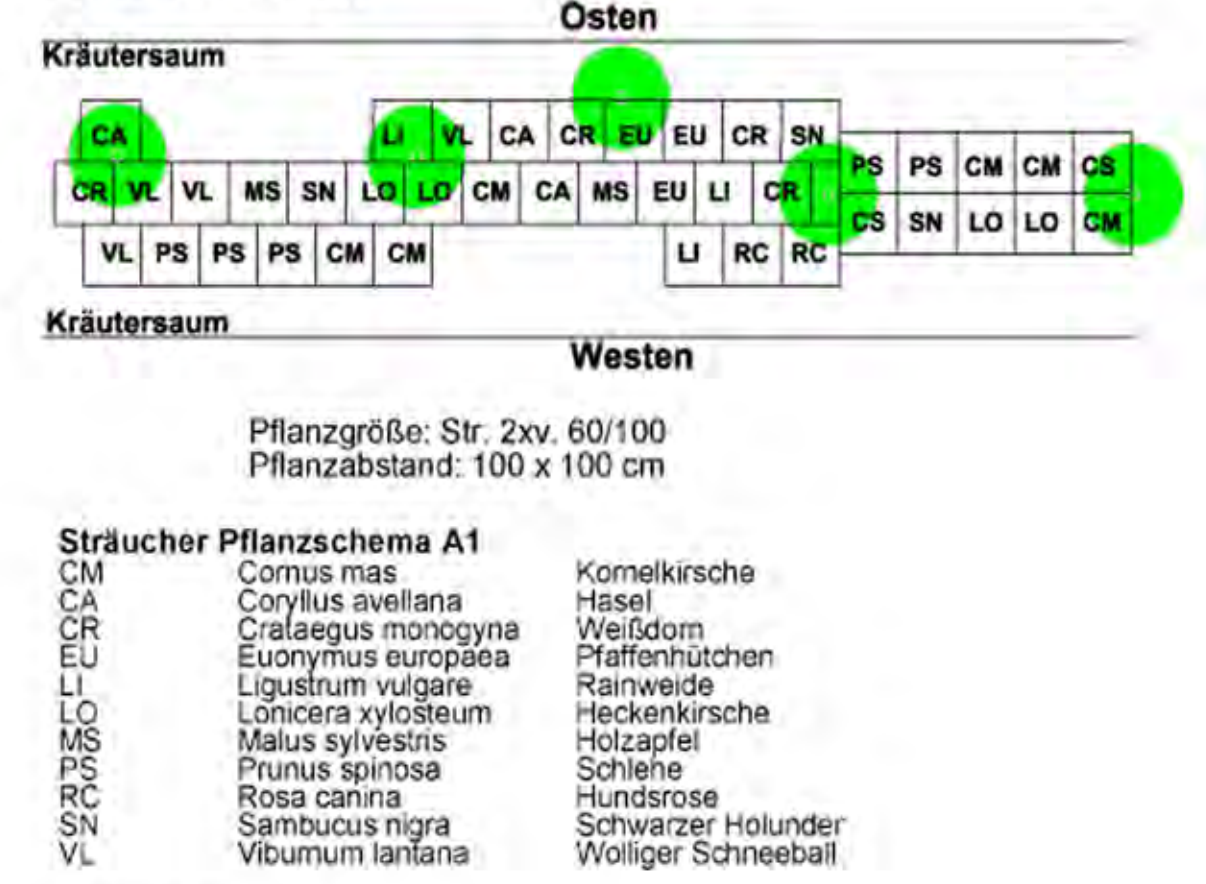
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung gemäß Textziffer A1a
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Dachneigung
- besondere Bauweise (gemäß Textziffer A1c)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten
- öff. Grünfläche - Randeingrünung
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft dem Baugebiet zugeordnet
- Winterlinde - ungefähre Standort - aus extraweitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 25/30 cm, öff. Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Baum 1. bzw. 2. Ordnung (gemäß Textziffer A7g), öff. Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB - ungefähre Standort
- Grundwasserabsenkungsanlage - Rohrleitung mit Schutzzone (sh. Hinweise C8)

**B Hinweise**

- geplante Grundstücksgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Aufteilung der öff. Strassenverkehrsfläche G/P/F Gehen/Parken/Fahren
- Flurnummer
- Baum entfallend
- Böschung

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachneigung	

**Pflanzschema A1**



**TEXTTEIL**

- A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
- a Das sonstige Sondergebiet (SO) dient in seiner Zweckbestimmung dem Wohnen betreuungsbedürftiger Menschen. Gem. §11 Abs. 2 BauNVO ist nur die Errichtung eines Wohnhauses einschließl. der erforderlichen Betreuungseinrichtungen zulässig.
  - b Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgenommen davon ist die Errichtung eines Garagengebäudes ohne Abstandsflächen (sh. Planeintrag).
  - c Im WA<sub>1</sub>-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<sub>1</sub>-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<sub>1</sub>-Gebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
- A2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
- a Im SO-Gebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit einem Stauraum von mind. 5 m zu errichten. Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz zu errichten.
- 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 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.
- A5 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, rückwärtig) ist die Einfriedungsart freigestellt. Die Einfriedungsart ist je Grundstückseite einheitlich auszuführen.
- A6 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.
- A7 Grünordnung**
- a Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1) ist - zum Ausgleich für den durch die Festsetzung des Baugebietes vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - eine Ortsrandeingrünung gemäß dem Pflanzschema A1 vorzunehmen.
  - b **Ausgleichsflächen im Baugebiet:**  
A1 Ortsrandeingrünung entlang des SO-Gebiets im Osten auf öffentlicher Fläche.  
Ziele/Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung einer 2 bis 3-reihigen landschaftlichen Hecke in Abhängigkeit der Pflanzflächenbreite mit 20 eingestreuten Heistern einschließlich Kräutersaum (RSM 8.1 für Biotopflächen).  
Die Ausführungsplanungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Entwurf abzustimmen.  
Vollzugsfrist: Die vorgenannte Ausgleichsmaßnahme A1 ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließung fachgerecht sowie pflanzlich durchzuführen und abzuschließen.  
Pflege: Die Kräutersäume sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens ab 1. Juli, mit Mähosaik, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozideinsatz) zu pflegen. Die landschaftlichen Hecken und Bäume sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Wuchs zu fördern. Gehölzausfälle sind zu ersetzen.
  - c **Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes:**  
Die weiteren, gemäß Eingriffsbilanz zum Ausgleich des Eingriffs benötigten Flächen werden vom Okokonto der Gemeinde Grafenheinfeld abgebucht. Dies ist eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 2313 mit 2.800 m² auf der Gemarkung Grafenheinfeld (sh. Anlage 1 der Begründung), die dem Geltungsbereich des Bebauungsplansgebietes "Erweiterung Ost - I. Abschnitt" mit 4. Änderung des Bebauungsplans "An der Haak" der Gemeinde Grafenheinfeld als rechtsverbindlicher Bestandteil zugeordnet werden.  
AZ Fl.Nr. 2313  
Ziele/Maßnahmen: Entwicklung einer Kräuterriese (RSM 8.1 für Biotopflächen) neben Wald (Fl.-Nr. 2313).  
Pflege: Die Wiesenflächen und Kräutersäume sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens 1. Juli, mit Mähosaik, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozideinsatz) zu pflegen.
  - d 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, einzugrünen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- e 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 Spliffuge, Rasengittersteine, Schotterrassen sowie Okopflaster zu verwenden.
  - f 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.
  - g An den im Plan mit Baumsymbol gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein Baum 1. bzw. 2. Ordnung, 3-mal verpflanzt (3 x v.), mit Drahtballen (m. Db.), Stammumfang (SU) 16/18 cm, z. B. Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Eberesche (siehe auch unter Hinweise Ziffer 6) oder geeignete Baumarten aus der einschlägigen Strassenbaumliste der Gartenamtsleiter ab Stand 1995 zu pflanzen.
- A8 Versickerung**
- a Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Grundsätzlich hat die Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu erfolgen. 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 Grafenheinfeld bereit. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 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 Denkmalschutzbehörde 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 Elektrikzitätsanlagen 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. 2,5m³ 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 TWVO 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. A7d 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, Mehlbeere  
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 Kellergeschossen sollte verzichtet werden. Werden Kellergeschosse errichtet sollten sie als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
  - 8 Im Bereich der Grundwasserabsenkungsanlage ist das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern jeder Art mit Ausnahme von Obstbäumen - Spindelobstbäumen (nicht auf Sämlingsunterlage) nicht zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 28. April 2003 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 05. März 2004 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 02. Aug. 2004 bis 06. Sept. 2004 öffentlich ausgelegt.**
- Grafenheinfeld, den 18. Okt. 2004
- Metzger*  
2. Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20. Sept. 2004 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Grafenheinfeld, den 18. Okt. 2004
- Metzger*  
2. Bürgermeister
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 18. Okt. 2004 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)**
- Grafenheinfeld, den 18. Okt. 2004
- Metzger*  
2. Bürgermeister
- GEMEINDE GRAFENHEINFELD**
- BEBAUUNGSPLAN „OST – I. BAUABSCHNITT“ (SENIORENZENTRUM) MIT 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER HAAK“  
M.: 1:1.000
- Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheinfeld  
01. März 2004/28. Juni 2004/16. Sept. 2004