



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung



Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen (sh. Textziffer A1a)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Privatstraße - mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen



Flächen für Nebenanlagen (N), Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (üSt) und Stellplätze (St), (sh. Textziffer A4a)



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie

z. B. 10,00m

max. zulässige Gebäudehöhe (sh. Textziffer A2a)

0,4

Grundflächenzahl

0,9

Geschoßflächenzahl

0

offene Bauweise

E

Einzelhäuser

b

besondere Bauweise (sh. Textziffer A3a)

KH

Kettenhäuser (sh. Textziffer A3b)

PD/FD

Pultdach/Flachdach



verminderter Grenzabstand (sh. Textziffer A2c)



Baum 1. Ordnung - ungefährer Standort (Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)



Flächen mit Verdacht auf Altlasten bzw. Kampfmittel

B Hinweise



Grundstücksgrenzen vorhanden



Grundstücksgrenzen geplant

z. B. 454

Flurnummer

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Dachform	Bauweise	

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

a Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.

b Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

a Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf - gemessen zwischen Oberkante-Erschließungsfläche im Bereich des Haupteingangs und der Oberkante der höchsten Stelle des Gebäudes (OK-First) - (siehe Planeinschrieb) mit keinem Gebäudeteil überschritten werden. Ausgenommen davon sind Kamine, Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen.

b Die max. zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, um max. 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

c Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Die untere Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsfläche ist die Oberkante-Erschließungsfläche im Bereich des Haupteingangs des jeweiligen Gebäudes.

d An den im Plan gekennzeichneten Stellen darf die Abstandsfläche auf 0,4 H reduziert werden.

e Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind Nebenanlagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3m und einer max. Gebäudelänge von max. 50m allgemein zulässig.

f Zwischen den Hauptbaukörpern der Kettenhausbebauung (KH) ist abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen auf einen Mindestabstand von 5m allgemein zulässig.

A3 Bauweise

a besondere Bauweise: das ist „offene Bauweise“, jedoch mit Gebäudelängen von mehr als 50m.

b Kettenhäuser (KH): Die Bebauung gliedert sich in einzelne Hauptbaukörper (H = max. 7,0m), die durch eingeschossige Zwischenbauten (H = max. 3,5m) – die neben Aufenthaltsräumen auch Abstellräume oder überdachte Stellplätze enthalten können - zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden. (sh. auch Textziffer A2f).

A4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis, Stauraum

a Die Errichtung von Nebenanlagen (Gerätehäuschen, zentralen Müllsammelstellen, zentralen Fahrradstellplätzen) Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (sh. Textziffer A8).

b Die Errichtung von Anlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO (Übergabestationen für Strom, Wasser, Energie, Medien, etc.) zur Versorgung des Gebiets, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans allgemein zulässig.

c Bei Mehrfamilienhäusern sind zu errichten: mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung. Bei Hausgruppen sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

d Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche hat mind. 5,0 m zu betragen. Zu den Privatstraßen ist kein Stauraum erforderlich.

e Bei den Kettenhäusern ist im rückwärtigen Bereich je Sondernutzungsrecht die Errichtung eines Gerätehäuschens mit einer max. Grundfläche 3,0 x 3,0m und einer max. Höhe von 2,5m zulässig.

A5 Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Dacheindeckungen

a Hauptgebäude sind gemäß Planeintragung als Pultdach bzw. Als Pult- oder Flachdach auszuführen.

b Dachgauben auf Pult- oder Flachdächern sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Grafenrheinfeld, den _____
Bürgermeister

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

Grafenrheinfeld, den _____
Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grafenrheinfeld während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten 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 _____
Bürgermeister

c Pultdächer sind mit 3° - 15° Dachneigung, Garagen und die in Textziffer A4a genannten Nebengebäude sind mit Flachdach auszuführen.

A6 Gleichartigkeit innerhalb einer Hausgruppe

a Innerhalb einer Hausgruppe ist Zahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung gleichartig auszuführen. Das zuerst genehmigte Gebäude gibt die Gestaltung innerhalb einer Hausgruppe vor. Dies gilt nicht für Garagen.

A7 Sockel

a Die Sockelhöhe darf, gemessen zwischen OK-Erschließungsfläche und OK-Rohfußboden 0,5m nicht überschreiten.

A8 Einfriedungen

a Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zusätzlich ist die Errichtung von Einfriedungen auf den Sondernutzungsgrenzen zulässig. Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.

b Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig.

A9 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen

a Die Errichtung von Werbeanlagen und das Aufstellen von Zigarettenautomaten sind unzulässig.

b 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. Bei Mehrfamilienhäusern ist nur eine Satellitenempfangsanlage je Wohngebäude zulässig.

A10 Grünordnung

a An den im Plan festgesetzten Stellen (Pflanzgebot) sind folgende Bäume zu pflanzen:
A = Säulenhainbuche „fastigiata“: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m.
B = Baumhase: 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m.
Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

b 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 laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl (vgl. Hinweise) Verwendung finden sollen.

c Garagen, Carports und Nebenanlagen 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. Garagendächer sind zu begrünen.

d Das Anpflanzen von Nutzpflanzen, deren Wurzelwerk mit dem Grundwasser in Berührung kommen kann (Wurzeltiefe >250cm) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

A11 Regenwassernutzung und Versickerung

a Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

A12 Nicht überbaute Flächen

a Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Drännpflaster auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist. Dies gilt nicht für die privaten Verkehrsflächen.

b Die nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

A12 Grundwasser

a Im Zuge der Geländeabtragungs- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

b Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung von Grundwasser während der Bauzeit) bedarf unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

c Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Ebenso wird für den Anschluss von Entwässerungsgegenständen (Bodenabläufe, Toiletten etc.) unterhalb der Rückstauenebene (im Regelfall die Straßenoberkante) auf die Vorschriften der DIN 1986 verwiesen. Die Einhaltung vorgenannter technischer Regeln liegt im privaten Zuständigkeitsbereich (Bauherr).

A13 Gehrecht

a Die innerhalb des Plangebiets zu Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
G = Gehrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern
F = Fahrrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern
L = Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

A14 Immissionsschutz, Umweltschutz

a Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen sind in Anlehnung an die Feuerungsverordnung die Gebäude so zu planen und zu errichten, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen
a) in einem Umkreis von 15m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe.
b) in einem Umkreis von 8m bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe um mindestens 1m überragen müssen.

b Innerhalb der als Verdachtsflächen für Altlasten bzw. Kampfmittel gekennzeichneten Flächen ist dem Antreffen von Altlasten bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Diese sind vor Baubeginn zu erkunden und ggf. zu beseitigen.

C Hinweise

- Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
- Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
- Für die Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 2. Ordnung, 2xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m:
Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Obstbäume in Sorten, wie z. B. Danziger Kantapfel, Roter Boskop, Topaz, Rote Sternrenette, Prinzenapfel, Berner Rosenapfel, Landsberger Renette, Winterrambur, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Goldparmäne, Schöner aus Nordhausen, Geflammt Kardinal, etc.,
Sträucher, 2xv, 60/100 cm:
Hase, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENWEG III“
M.: 1:1.000

bearbeitet durch: **IWM**, Gochsheim
24. Juli 2020