



ZEICHENERKLÄRUNG	
<b>A Festsetzungen</b>	
	Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
	Sondergebiet für Vereine
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser/nur Doppelhäuser zulässig
	Einfriedung max. 1,75m (sh. Textziffer A7c)
	besondere Bauweise (sh. Textziffer A1c)
	Stellung der Hauptgebäude (Firstrichtung)
	Stellung der Garagen (Firstrichtung)
	Fläche für Garagen und Stellplätze
	Fläche für Gemeinschaftsgaragen
	Zuordnung der Grundstücke zu den Gemeinschaftsgaragen
	öffentl. Straßenverkehrsfläche Aufteilung sh. unter Hinweise
	öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	öffentliche Grünfläche - Spielwiese
	Satteldach
	Dachneigung
	z.B. 42°-48°
	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (sh. Textziffer A11a)
	Eckgrundstück (sh. Textziffer A3g)
	Sichtwinkel
<b>B Hinweise</b>	
	wegfallende Grundstücksgrenze
	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehen/Parken, Gehen/Fahren, Randstreifen)
	Baum 1. Ordnung mit ungefährem Standort
	Hochstamm 3xv; Stammumfang 16-18cm
	Geplante Gebäude
	Flurnummer
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Maß der Nutzung</b>
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	Füllschema der Nutzungsschablone

- B Hinweise**
- Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
  - Das Abbleiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - Das Baugebiet liegt im Binnenentwässerungs- oder Poldergebiet des Mains. Bei außergewöhnlich lang anhaltenden Grundwassern 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.
  - Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
  - Auftretende Funde von Bodentalertrümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.

**TEXTTEIL**

**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.

b Im "Sondergebiet für Vereine" sind nur Anlagen für die Lagerung von Geräten, die zur Ausübung der Vereinsaktivitäten dienen sowie Anlagen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen zulässig. Klientierhaltung, das Wohnen jeglicher Art sowie Gastronomie oder sonstiger Ausschank ist unzulässig.

c Auf dem mit "besonderer Bauweise" gekennzeichneten Grundstück ist das Hauptgebäude auf der nordöstlichen, seitlichen Grundstücksgrenze (ohne Grenzabstand) zu errichten. In der Grenzlinie sind keine Fenster zulässig.

**A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen**

a Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im "Sondergebiet für Vereine" darf max. 3,5m - gemessen zwischen OK-Fahrbahn und dem Schnittpunkt von UK-Sparren mit der Außenkante der Außenwand - nicht überschreiten.

b Die Geschosshöhe der Hauptgebäude darf max. 2,80m - gemessen zwischen Oberkante-Rohfußboden übereinander liegender Stockwerke - betragen. Dies gilt nicht für Dachgeschosse.

c Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

d Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.

e 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. 6,0m 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 Die Errichtung von Garagen bzw. Stellplätzen auf den mit "x" gekennzeichneten Baugrundstücken ist unzulässig. Diese sind vielmehr auf der in der Planzeichnung mit GGa gekennzeichneten "Fläche für Gemeinschaftsgaragen" auf der westlichen Grundstücksgrenze herzustellen.

e Gemäß §21a(4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschosfläche anzurechnen.

f Innerhalb des "Sondergebiets für Vereine" sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO unzulässig.

g 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: sh. Planeintrag  
Garagen: Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude  
Gemeinschaftsgaragen (GGa): Satteldach, 42°-48° Dachneigung  
Nebenanlagen: Satteldach oder Pultdach, 25°-30° Dachneigung

b Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Giebelanschlüsse 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 Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/2 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. Dachanschlüsse 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.

b Die baul. Anlagen innerhalb des "Sondergebiets für Vereine" sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

**A6 Sockel, Kniestock**

a Die Sockelhöhe der Gebäude darf straßenseitig 0,6m - gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden, bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden zwischen OK-Fahrbahn und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden - nicht überschreiten.

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude soweit aufzufüllen, daß die OK-Erdgeschoßfußboden max. 0,6m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

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 Holzlatzenzäune 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 Für die Gesamteinfriedung (x x x x) der Flächen für Vereine sind Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,75m zulässig. Zur Einfriedung der einzelnen Vereinsparzellen untereinander bzw. zur Wegseite sind - soweit sie nicht mit der Gesamteinfriedung zusammenfallen - nur lebende Hecken oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 zulässig.

d Zäune sind zu hinterpflanzen.

**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 Die in der Breite z. T. variierenden öffentlichen Grünflächen am West- und Nordrand des Baugebiets sind durch Anpflanzen von landschaftlichen Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen sowie Ansaat von pflegeintensiven Kräutern vielfältig, landschaftsgerecht und ökologisch zu gestalten. Die angestrebte Gestaltung dieser öffentlichen Ortsrandgrünungen ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem Fachmann, z. B. Garten- oder Landschaftsarchitekt, zu erstellen.

b Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum 2. Ordnung und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorfälle sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuräumen.

c 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 Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

d Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Schulerwacholder, 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 Verwendung finden sollen.

e 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 Versickerung 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 bestehenden Bodenzone zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, daß technische Versickerungsanlagen der Genehmigung bedürfen. Es wird darauf hingewiesen, daß verschlammtes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit schädlichen 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

Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden. Es wird darauf hingewiesen, daß eine innerhäusliche Nutzung nur bei strenger Einhaltung der geltenden Vorschriften 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.

**A11 Leitungsrecht**

a Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens festgesetzt.

**A12 Sichtwinkel**

a Die Sichtwinkel sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung (ausgenommen einzeln stehende Hochstämme), Ablagerung, Aufschüttung sowie von anstehendem Boden mit einer Höhe von mehr als 80cm über der Straßenfahrbahn freizumachen und dauernd freizuhalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20. Juli 1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 4. April 1996 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 09.03.98 bis 09.04.98 öffentlich ausgestellt.

Grafenrheinfeld, den 13. Juli 1998  
1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 21.05.1998 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenrheinfeld, den 13. Juli 1998  
1. Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 27. Juli 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung 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 in Verb. Mit §233 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Grafenrheinfeld, den 20. Juli 1998  
1. Bürgermeister