



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

| | | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|--|-----------|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | | BAULINIE | | BAUGRENZE |
| | STRASSENBEDECKUNGSLINIE | | | | |
| | ALLGEM. WOHNGEBIET | | ANZAHL D. VOLLGESCH. ZWINGEND | | |
| | GRUNDFLÄCHENZAHL | | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | | |
| | DACHNEIGUNGEN | | OFFENE BAUWEISE | | |
| | SÄTTEL- WALM- UND KRÜPPELWALMDACH | | HAUPTFIRSTRICHTUNG | | |
| | MISCHGEBIET | | ANZAHL D. VOLLGESCHOSSE, HOCHSTGR. | | ZWINGEND |
| | GRUNDFLÄCHENZAHL | | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | | |
| | DACHNEIGUNGEN | | OFFENE BAUWEISE | | |
| | SÄTTEL- BZW. FLACHDACH | | HAUPTFIRSTRICHTUNG | | |

| | |
|--|---|
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT GROSS- UND KLEINBÄUMEN BZW. GROSS-STRÄUCHER, STRASSENBELEBTGRÜN, BZW. GRÜNZUG ENTLANG DER WESTLICHEN GEMARKUNGSGRENZE |
| | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STELLPLÄTZEN, BAUMREIHEN UND QUERSCHNITTANGABEN, STRASSENBELEBTGRÜN |
| | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (RAD- UND FUSSWEG) BEFESTIGT BZW. UNBEFESTIGT MIT BREITENANGABE |
| | GARAGEN, EINZELN ODER IN GRUPPEN, STANDORTGEBUNDEN MIT STAUPALM, DIE NACH DER BAY80 ZULÄSSIGE GESAMTNUTZFLÄCHE BEI GRENZBEBAUUNG (GARAGEN UND NEBENGEBAUDE) DARF DEN VORGESEHenen GARAGENSTANDORT ÜBERSCHREITEN |
| | ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ INNERHALB ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE |
| | STANDORT FÜR DEN GEMEINDLICHEN KINDERGARTEN (3-GRUPPIG) |
| | TRAFOSTATION DER UÜZ-LÜLSFELD GEPLANT BZW. VORHANDEN |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI-ZUHALTEN SIND |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |
| | AUS- UND EINFAHRT BINDEND |
| | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT |
| | PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND STANDORT |
| | PFLANZGEBOT FÜR GROSSBÄUME, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG |
| | PFLANZGEBOT FÜR KLEINBÄUME, GROSS-STRÄUCHER, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG |
| | PFLANZGEBOT FÜR FREISTEHENDE HECKENSTRÄUCHER, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND ETWAIMG STANDORT |
| | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN |
| | LANDSCHAFTLICHE HECKEN MIT BREITENANGABE |
| | ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORH. BAUM- UND OBSTHÖLZE |
| | ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE STRÄUCHER |
| | ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE HECKE |
| | BEREICH DER GELÄNDEAUFFÜLLUNG |
| | LÄRMSCHUTZWAND 350M LANG, BIS TRAUFRÖHE DES GEBÄUDES |

B. FÜR HINWEISE

| | |
|--|---|
| | FAHRTRICHTUNG IN STRASSEN |
| | SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN-EINMÜNDUNGEN |
| | BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBAUDE MIT FIRSTRICHTUNG |
| | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN |
| | GRUNDSTÜCKSGRENZEN NACH UMLEGUNG |
| | BESTEHENDE BZW. GEPLANTE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN: |
| | RW = REGENWASSERLEITUNG AW = ABWASSERLEITUNG |
| | GW = GRUNDWASSERLEITUNG BRD = 1KV KABEL UÜZ |
| | W = FERNWASSERLEITUNG DER RMG E = 1KV KABEL UÜZ |
| | BP = BUNDESPOSTKABEL S = SCHÄCHTE |
| | GW II = GRUNDWASSERPUMPWERK, BRD = SCHÄCHTE |
| | AWP-SUD = ABWASSERPUMPWERK |
| | RUB = REGENÜBERLAUFBECKEN |

SOCKELHÖHEN - WOHNH. +50
GEBÖDEN 0.0

TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Im Geltungsbereich werden WA-, MI- und GE-Gebiete gemäß BauNVO festgesetzt.
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauNVO nicht vorgesehen.
1.2 In den Mischgebieten sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht vorgesehen.
1.3 Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO beschränkt nutzbar ausgewiesen. Dieses Gebiet bleibt nichtlärmintensiven Betrieben vorbehalten. Das sind insbesondere solche, bei denen die Schallimmissionen bei dem jeweils nächstliegenden Wohnhaus im MI-Gebiet den Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschreiten und bei dem jeweils nächstliegenden Wohnhaus im GE-Gebiet den Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreiten. Betriebe, in denen auch während der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) gearbeitet werden darf, sind in diesem GE-Gebiet unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Durch Grund- und Geschößflächenzahlen gemäß § 17 (1) BauNVO.
2.2 Durch Zahl der Vollgeschosse, wobei mehr als zwei Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich nicht festgesetzt bzw. im GE-Gebiet 7,00 m Traufhöhe nicht überschritten werden.
2.3 Wohnungen in den Dachgeschossen sind möglich, wenn sie den einschlägigen Bestimmungen der Bay80 entsprechen. Der hierfür erforderliche Stellplatz ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Ausgebauete Dachgeschosse zählen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Sinne der BauNVO nicht als Vollgeschosse.
- Bauweise**
3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22, Absatz 2, BauNVO festgesetzt.
3.2 Ausnahmen gemäß § 22 (4) BauNVO sind im GE-Gebiet möglich, wenn bei einer gemeinsamen Grenzbebauung eine einwandfreie architektonische Gestaltung gewährleistet ist. Insbesondere eine Traufhöhe von 4,00 m (ein gewerbliches Vollgeschos) nicht überschritten wird und gleiche abgehende Dachneigungen eingehalten werden. Für Gebäude mit Betriebswohnungen gilt diese Ausnahme nicht.
- Bauliche Gestaltung**
4.1 Bei Wohngebäuden und Nebengebäuden (Garagen) sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Firstrichtungen einzuhalten.
4.2 Bei giebelseitig an das Wohngebäude anschließender Garage ist die Dachneigung der des Wohngebäudes anzugleichen.
4.3 Bei traufseitig an das Wohngebäude, also abgewinkelt anschließenden Nebengebäuden (Garagen), kann die Dachneigung der Garagen entsprechend der Mindestneigung für Ziegeldeckung verringert werden.
4.4 Giebelseitig an der Grundstücksgrenze anschließende Garagen sind in gleicher Dachneigung und Gebäudetiefe auszuführen. Maßgebend ist das zuerst genehmigte Bauvorhaben.
4.5 Bei Nebengebäuden (Garagen), die an Wohngebäuden anschließen ist entsprechend der geringen Raumtzhöhe bzw. dem einschlägigen Artikel der Bay80 die Traufhöhe auf 2,75 m zu begrenzen. Dies gilt sowohl für trauf- als auch giebelseitig aufstehende Garagen.
4.6 Garagen mit integrierten Nebenräumen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig. Unzulässig sind alle Nebengebäude, auch die nach Art. 66 Bay80 nicht genehmigungspflichtigen. Ausgenommen davon sind Geräträume, überdachte Unterstellmöglichkeiten bzw. Eingangüberdachungen, wenn diese in das Nebengebäude (Garage) integriert sind.
4.7 Traufständige Garagen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Dachvorsprung auszuführen. Die Gendraufe ist dieser Gestaltung anzupassen.
4.8 Der Stauraum vor den Garagen darf nicht eingefriedet werden. Die Befestigung dieser Vorflächen ist im gleichen Material und Farbe wie die anschließende Rinnen- bzw. Gehsteigfläche des öffentlichen Verkehrsraumes auszuführen.
4.9 Großformatiges Dachendeckungsmaterial (z. B. Wellplatten, Profilbleche) sind in den WA- und MI-Gebieten des Bebauungsplanes unzulässig. In diesen Gebieten ist nur naturrottes bzw. rotbraunes kleinformatiges Eindeckmaterial auszuführen. Im GE-Gebiet sind jedoch großformatige Dachelemente in rotbrauner Farbe bzw. bei Flachdächern dunkelste Dachflächen auszuführen. Die Gebäudefassaden sind in gedecktfarbigem Putz bzw. Mauerwerk zu gestalten.
4.10 Gebäudevorflächen in den WA- und MI-Gebieten dürfen nicht eingefriedet werden, ausgenommen entlang der Straße "Am Frischloch". Diese werden eingegrünt und standortgebunden bepflanzt. Die Begrünung und Erstpflanzung wird im Zuge der Grundstücksbebauung von der Gemeinde besorgt, während die Pflege und Ersatzpflanzungen von dem jeweiligen Eigentümer der Wohngrundstücke übernommen werden. Grundstücksflächen im GE-Gebiet zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum dürfen ebenfalls nicht eingefriedet werden. Bezüglich Eingrünung und Bepflanzung gilt das für die WA- und MI-Gebiete Gesagte.
4.11 Einfriedungen in den WA- und MI-Gebieten in der Flucht der Festgesetzten Baulinien sind mit einer max. Höhe von 1,70 m zulässig. Die Ausführung hat als geschlossener Holzzaun aus Brettern und Böden, oder aus verputztem Mauerwerk mit Ziegeldeckung in Farbe und Putzstruktur zu den anschließenden Wohngebäude passend zu erfolgen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und entlang der Straße "Am Frischloch" sind Einfriedungen mit max. 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Erwerbsgärtnerei sind nur 1,20 m hohe Maschendraht-Einfriedungen zulässig. Im GE-Gebiet sind auf der Baugrenze bzw. in der Flucht der Bebauung 1,70 m hohe Maschendraht-Einfriedungen zulässig. Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen müssen ebenfalls 1,70 m hoch eingefriedet werden.
- Dachgauben sind ab Dachneigungen von 40° zulässig. Sie ändern**
- Für Nebengebäude (Garagen) die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
- Das westlich der ST 2277 dargestellte Grundstück wird zwischen Fl. Nr. 422 und OD Grenze rechts an die öffentliche Straße (Hauptstraße) angeschlossen.
- Die Stellplatzflächen im Bereich des Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl. Nr. 435/1 bis 435/4, sind mit Rasengittersteinen auf offenporigem Unterbau zu befestigen.

- Sonstige Festsetzungen**
5.1 Die Erghließungsstraßen A - D innerhalb des Planungsgebietes werden als verkehrsberuhigte Zonen gemäß StVO § 42, Abs. 4, in der Fassung vom 1.08.1980 gestaltet und verkehrsrrechtlich gewidmet.
5.2 Sichtflächen (sogenannte Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Ablagerungen sowie von anstehendem Boden mit einer max. Höhe von 80 cm über OK Straßenfahrhahn dauernd freizuhalten bzw. freizumachen. Ausgenommen davon sind einzelnstehende, hochstammige Bäume.
5.3 Nach dem Bebauungsplan sind Wohngrundstücke mit im Mittel 230 m² Fläche bzw. Gewerbegrundstücke mit mindestens 2.000 m² Fläche zu bilden.
5.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen gemäß § 13, Abs. 3, Bay80 unzulässig.
5.5 Ergeben sich bei den Einzelbauvorhaben Gründungskörper, die tiefer als NN + 203,30 m zu liegen kommen, so sind diese in wasserundurchlässigen Beton auszuführen bzw. zusätzlich gegen drückendes Wasser abzudichten. Der Anschluß von Dränagen an die gemeindliche Kanalisation ist satzungsgemäß unzulässig. Eine dauerhafte, künstliche Absenkung des Grundwassers ist ebenfalls unzulässig.
5.6 Als Rückstauebene für die Abwasserkanalisation wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes analog zum übrigen Ortsgebiet, die Straßenoberfläche festgesetzt. Schmutzwasser das unterhalb der Rückstauebene anfüllt, ist dem Abwasserkanal über eine Nebenebene rückstaufrei zuzuführen (siehe auch DIN 1986/1, Abschnitt 8).
5.7 Aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen muß die Straßenoberfläche und damit die Geländeoberfläche im Planungsbereich bis 1,50 m über dem natürlichen Gelände mit einem als Aufüllmaterial ist nur naturgewonnenen nicht-bindingen Boden zu verwenden. Bauschutt bzw. wasserundurchlässiges Auffüllmaterial dürfen nicht eingebracht werden.
5.8 Für die Baugrundstücke westlich der ST 2277 im südlichen Bereich des Planungsgebietes dürfen Fenster schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur nach Westen liegen. Sollten die Baugrundstücke südöstlich der Straße B vor den Grundstücken an der ST 2277 bebaut werden, so gilt dies analog für diese Grundstücke.
5.9 Für die Grundstücke Fl. Nr. 430/1 u. 430/3 wird entlang deren östlicher Grenze zu Fl. Nr. 430/2 die nach Bay. BO Art. 7 Abs. 1 geforderte Abstandfläche auf 5,00 m verringert.
5.10 Die Höhe der Gebäudesockel über Straßennitte ist für die jeweiligen Bauvorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde festzulegen.
5.11 Bei Festbrennstofffeuerung muß die Kamminnweite, die im Umkreis bis zu 20 m liegenden Fenster und Türen der benachbarten Wohnhäuser, um mindestens 1,5 m überragen. Bei Öl- und Gasfeuerung beträgt der Umkreis 10 m.

- Integrierte Ordnung zum Bebauungsplan "Wehrspitz" der Gemeinde Grafenrheinfeld**
Die Grundordnung setzt nach B8auG § 9, Abs. 1, Ziff. 20/24/25 die Behandlung der Freiflächen und verbindliche Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich fest und sieht nach Artikel 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes Maßnahmen zur Gestaltung und Erhaltung der Landschaft und die Wiederherführung baulicher Maßnahmen in die Umgebung vor.
6.1 **Bodenarbeiten - Bodenformung**
Der Oberboden (Mutterboden) ist nach DIN 18 915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zwischenbeubegrünen. Geländeformungen (-aufschüttungen) sind zu vermeiden. Geländeformungen über 1,00 m Höhe sind bei der Bauangebe zeichnerisch exakt darzustellen.
6.2 **Pflanzgebote** (siehe Festsetzungen für Planzeichen)
6.3 **Pflanzenauswahl**
Die Pflanzenwahl der festgesetzten Pflanzgebote hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eschulmen-Auwaldes zu erfolgen. Mögliche Arten sind im Begleittext aufgelistet. Fremdländische Nadelgehölze, Pyramidenappelpf und Robinien sind unzulässig.
6.4 **Pflanzdichte und Qualität**
Die in der grünordnerischen Begründung in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben, die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gießbestimmungen für Baumstulpflanzen DIN 18 916. Pflanzdichte siehe Begleittext.
6.5 **Stütz- und Grenzmauern**
Sockel von über 30 cm sind unzulässig.
6.6 Die grünordnerischen Festsetzungen sind anhand landschaftspflege-rechtlicher Kriterien (Gestaltungs- und Bepflanzungspläne) bei der Bauangebe zu konkretisieren, wobei die obigen Mindestanforderungen erhöht werden können. Die Entscheidungsbefugnis unterliegt der zuständigen Naturschutzbehörde. Der grünordnerische Begleittext ist Bestandteil dieses Grundordnungsplanes.

rechnerisch
BEBAUUNGSPLAN
WEHRSPITZ
1. ÄNDERUNG
DER GEMEINDE
GRAFENRHEINFELD
LANDKREIS
SCHWEINFURT



M = 1 : 1000

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauBZ nicht geltend.

Schweinfurt, 22.12.1989

Landratsamt
I. A.
[Signature]
M. A. n. k. a.
Oberregistrarsrat

AUFGESTELLT JANUAR 1989
GEÄNDERT: JULI 1989
GEÄNDERT: SEPTEMBER 1989

DIPL.-ING. H. GREBER
BAUTECHNISCHES BÜRO
WALDSTRASSE 11
8780 GÖTTINGEN

| | |
|--|--|
| 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS 25. April 1989 | 4. BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMEINDERATS BESCHLUSS 26.09.1989 |
| 1a. BEKÄNNTMACHUNG DES ÄNDERUNGSBESCHLUSSES 28. April 1989 | 5. SATZUNGSBESCHLUSS 26.09.1989 |
| 2. BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 25. April 1989 | 1. GRAFENRHEINFELD, DEN 18. Okt. 1989 |
| 2a. BEKÄNNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG 18. Mai 1989 | 2. <i>[Signature]</i> |
| 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VON 21.07.89 BIS 04.09.89 | 3. <i>[Signature]</i> |
| 3a. VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBL. 21.07.1989 | 4. GIEßEL, 1. BÜRGERMEISTER |

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 18. Januar 1990 durch *[Signature]* in der Anzeigefristen-Anzeige vom 11.08.1989 Ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Änderungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 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 Änderungsplan in Kraft getreten (§ 4, BauGB).
GRAFENRHEINFELD, DEN 18. Jan. 1990
[Signature]
1. Bürgermeister