



**ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN**

**A. FÜR FESTSETZUNGEN**

	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		ANZAHL D. VOLLGESCH. ZWINGEND
	BAULINIE		BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		ANZAHL D. VOLLGESCH. HÖCHSTGR.
	WA ①		ANZAHL D. VOLLGESCH. HÖCHSTGR.
	0.4 0.5		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	45° ± 3		DACHNEIGUNGEN
	35° ± 3		OFFENE BAUWEISE
	MI ②		HAUPTFIRSTRICHTUNG
	0.4 0.8		MISCHGEBIET
	35° ± 3		ANZAHL D. VOLLGESCH. HÖCHSTGR.
	MI ③		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	0.4 0.8		DACHNEIGUNGEN
	35° ± 3		OFFENE BAUWEISE
	MI ④		HAUPTFIRSTRICHTUNG
	0.4 0.8		GEWERBEGEBIET
	35° ± 3		GEM. § 8 I V 91, ABS. 5, BAUVVO
	MI ⑤		ANZAHL D. VOLLGESCH. HÖCHSTGR.
	0.4 0.8		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	35° ± 3		DACHNEIGUNG BIS 10°
	MI ⑥		OFFENE BAUWEISE
	0.4 0.8		SATTEL- BZW. FLACHDACH
	35° ± 3		FIRSTRICHTUNG
	MI ⑦		SATTEL- BZW. FLACHDACH
	0.4 0.8		FIRSTRICHTUNG
	35° ± 3		

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT GROSS- UND KLEINBÄUMEN BZW. GROSSSTRAUCHER, STRASSENBELEITGRÜN, BZW. GRÜNZUG ENTLANG DER WESTLICHEN GEMARKUNGSGRENZE
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STELPLÄTZEN, BAUMREIHEN UND QUERSCHNITTANGABEN, STRASSENBELEITGRÜN
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG UNBEFESTIGT MIT BREITENANGABE
	GARAGEN, EINZELN ODER IN GRUPPEN, STANDORTGEBUNDEN MIT STAUWEG
	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 FREIHALTEN 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, GROSSSTRAUCHER, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND QUALITÄT, OHNE STANDORTBINDUNG
	PFLANZGEBOT FÜR FREISTEHENDE HECKENSTRAUCHER, BINDUNG NACH STÜCKZAHL, QUALITÄT UND ETWASIGEM STANDORT
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	LANDSCHAFTLICHE HECKEN MIT BREITENANGABE
	ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORH. BAUM UND OBSTGEHÖLZE
	ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE STRÄUCHER
	ERHALTUNGSGEBOT FÜR VORHANDENE HECKE
	BEREICH DER GELÄNDEAUFFÜLLUNG

**B. FÜR HINWEISE**

	FAHRRICHTUNG IN STRASSEN
	SICHTFLÄCHEN AN STRASSEN EINMÜNDUNGEN
	BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN NACH UMGLEGUNG
	BESTEHENDE BZW. GEPLANTE INTERIÖRISCHE LEITUNGEN:
	RW = REGENWASSERLEITUNG    AW = ABWASSERLEITUNG
	GW = GRUNDWASSERSENKUNG, BRD = TKY KABEL UÜZ
	W = FERNWASSERLEITUNG DER RMG
	BP = BUNDESPOSTKABEL    S = SCHÄCHTE
	GWP II = GRUNDWASSERPUMPWERK, BRD
	AWP-SÜD = ABWASSERPUMPWERK
	RUB = REGENUBERLAUFBECKEN

**TEXTFESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung  
Im Geltungsbereich werden WA-, MI- und GE-Gebiete gemäß BauVO festgesetzt.  
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauVO nicht vorgesehen.  
1.2 In den Mischgebieten sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauVO nicht vorgesehen.  
1.3 Das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO wird in Verbindung mit § 1 (5) BauVO beschränkt nutzbar ausgewiesen. Dieses Gebiet bleibt nichtlärmintensiven Betrieben vorbehalten. Das sind insbesondere solche, bei denen die Schallemissionen bei den 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 Geschosflächenzahlen gemäß § 17 (1) BauVO.  
2.2 Durch Zahl der Vollgeschosse, wobei mehr als zwei Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich 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 BayBO entsprechen. Der hierfür erforderliche Stellplatz ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Ausgebaute Dachgeschosse zählen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Sinne der BauVO nicht als Vollgeschosse.
- Bauweise  
3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22, Absatz 2, BauVO festgesetzt.  
3.2 Ausnahmen gemäß § 22 (4) BauVO 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 das Wohngebäudes anzuleichen.  
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 Raumnutzhohe bzw. dem einschlägigen Artikel der BayBO die Traufhöhe auf 2,75 m zu begrenzen. Dies gilt sowohl für trauf- als auch giebelseitig aufstößende 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 BayBO nicht genehmigungspflichtigen. Ausgenommen davon sind Gerätehäuser, überdeckte unterstelln Länglichkeiten bzw. Eingangsüberdachungen, wenn diese in das Nebengebäude (Garage) integriert sind.  
4.7 Traufständige Garagen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Dachvorsprung auszuführen. Die Giebttraufe 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. *Gemeinde will 5m! WE.*  
4.9 Großformatiges Dacheindeckungsmaterial (z. B. Wellplatten, Profilbleche) sind in den WA- und MI-Gebieten des Bebauungsplanes unzulässig. In diesen Gebieten ist nur naturrotbraunes oder naturrotbraunes, kleinformatiges Eindeckmaterial auszuführen. Im GE-Gebiet sind jedoch großformatige Dachelemente in naturrotbrauner Farbe bzw. bei Flachdächern beklebte Dachelemente auszuführen. Die Gebäudefassaden sind in gedecktfarbigem Putz bzw. Mauerwerk zu gestalten.  
4.10 Gebäudevorflächen in den WA- und MI-Gebieten dürfen nicht eingefriedet werden. Diese werden eingegrünt und standortgebunden bepflanzt. Die Begrünung und Erstpflanzung wird im Zuge der Grundstücksbebauung von der Gemeinde besorgt, während 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 Begrünung und Bepflanzung gilt das für die WA- und MI-Gebiete Gesagte. *X. Baumstöße auf Höhe 2m! WE.*  
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 Bohlen, oder aus verputztem Mauerwerk mit Ziegeldeckung in Farbe und Putzstruktur zum anschließenden Wohngebäude passend zu erfolgen. An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit max. 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Erwerbsgärtnerei sind nur 1,20m 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.  
4.12 Dachgaupen sind ab Dachneigungen von 40° zulässig.  
4.13 Für Nebengebäude (Garagen) die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.  
4.14 Das westlich der ST 2277 dargestellte Grundstück wird zwischen Fl. Nr. 422 und 00 Grenze rechts an die öffentliche Straße (Hauptstraße) angeschlossen.

*Sozialflächen: Wohnl. ~+50  
Grünen 0.0*

**BEBAUUNGSPLAN WEHRSPITZ**



DER GEMEINDE  
GRAFENHEINFELD  
LANDKREIS  
SCHWEINFURT

M = 1 : 1000

**ÜBERHOLT DURCH  
1. ÄNDERUNG**

5. <u>Sonstige Festsetzungen</u>	6. <u>Integrierte Grünordnung zum Bebauungsplan "Wehrspitz" der Gemeinde Grafenheinfeld</u>
5.1 Die Erschließungsstraßen A - D innerhalb des Planungsgebietes werden als verkehrsberuhigte Zonen gemäß StVO § 42, Abs. 4 a, in der Fassung vom 1. 08. 1980 gestaltet und verkehrrechtlich gewidmet.	Die Grünordnung setzt nach BBAu § 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 Wiedereinfügung baulicher Maßnahmen in die Umgebung vor.
5.2 Sichtflächen (sogenannte Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Ablagerungen sowie von anstehendem Boden mit einer max. Höhe von 80 cm über OK Straßenfahrband dauernd freizuhalten bzw. freizumachen. Ausgenommen davon sind einzelstehende, hochstämmige Bäume.	Der Oberboden (Mutterboden) ist nach DIN 18 915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 3 Wochen ist der Oberboden zwischenabegrünen, Geländeformungen (-aufschüttungen) sind zu vermeiden, Geländemodellierungen über 1,00 m Höhe sind bei der Baueingabe zeichnerisch exakt darzustellen.
5.3 Nach dem Bebauungsplan sind Wohngrundstücke mit im Mittel 730 m <sup>2</sup> Fläche bzw. Gewerbegrundstücke mit mindestens 2 000 m <sup>2</sup> Fläche zu bilden.	6.2 <u>Pflanzgebote</u> (siehe Festsetzungen für Planzeichen)
5.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen gemäß § 13, Abs. 3, BayBO unzulässig.	6.3 <u>Pflanzenauswahl</u>
5.5 Ergeben sich bei den Einzelbauvorhaben Gründungskörper, die tiefer als NN + 203,30 m zu liegen kommen, so sind diese in wasserundurchlässigem Beton auszuführen bzw. zusätzlich gegen drückendes Wasser abzuabdichten. Der Anschluß von Dränagen an die gemeindliche Kanalisation ist satzungsgemäß unzulässig. Eine dauerhafte, künstliche Absenkung des Grundwassers ist ebenfalls unzulässig.	Die Pflanzenwahl der festgesetzten Pflanzgebote hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eschen-Ulmen-Auwaldes zu erfolgen. Mögliche Arten sind im Begleittext aufgelistet. Fremdländische Nadelgehölze, Pyramidenpappel und Robinien sind 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 anfällt, ist dem Abwasserkanal über eine Hebeanlage rücktaufrei zuzuführen (siehe auch DIN 1986/1, Abschnitt 8).	6.4 <u>Pflanzdichte und Qualität</u>
5.7 Aus siedlungswasserwirtschaftlichen Gründen muß die Straßenoberfläche und damit die Geländeoberfläche im Planungsbereich bis 1,50 m angegeben werden. Als Auffüllmaterial ist nur naturgewonnenes, nicht-binderiges Material zu verwenden. Bauschutt bzw. wasserundurchlässiges Auffüllmaterial dürfen nicht eingebracht werden.	Die in der grünordnerischen Begründung im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben, die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Pflanzdichte siehe Begleittext.
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 D vor den Grundstücken an der ST 2277 bebaut werden, so gilt dies analog für diese Grundstücke.	6.5 <u>Stütz- und Grenzmauern</u>
	Socket von über 30 cm sind unzulässig.
	6.6 Die grünordnerischen Festsetzungen sind anhand Landschaftspflege-rischer Begleitpläne (Gestaltungs- und Bepflanzungspläne) bei der Baueingabe zu konkretisieren, wobei die obigen Mindestforderungen erhöht werden können. Die Entscheidungsbefugnis unterliegt der zuständigen Naturschutzbehörde. Der grünordnerische Begleittext ist Bestandteil dieses Grünordnungsplanes.

1 <u>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</u> 04. Februar 1986 1a <u>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES</u> 27. Februar 1986	4 <u>BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMEINDERATS BESCHLUSS</u> 03. Februar 1987 5 <u>SATZUNGSBESCHLUSS</u> 03. Februar 1987
2 <u>BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS)</u> 18. Juli 1986 2a <u>BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG</u> 18. Juli 1986	1 <u>GRAFENHEINFELD, DEN</u> 17. Februar 1987 2 3 <i>Übersicht</i> 4 <u>GIEßBÜBEL, 1.BÜRGERME</u> 5
3 <u>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</u> VON 30.12.86 BIS 02.02.87 3a <u>VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBL</u> 19. Dezember 1986	6 <u>VERÖFFENTLICHT IM AMTSBLATT</u> 18.05.1987 IN KRAFT GETRETEN 18. Juni 1987
GEMEHNIGUNGSVERWEK: Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBAu mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 05. 1986 Nr. 5.3 - 610 - 10 genehmigt worden. Schweinfurt, 18.05.1987 Landrat Malfpa, Oberbürgermeister	
AUFGESTELLT SCHWEINFURT, DEN 15.07.1986 GEANDERT: 15.12.86, 1987 DIPL.-ING. H. GREBER BAUTECHNISCHES BÜRO WIMMERSTRASSE 11, TELEFON 8730 SCHWEINFURT	