ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- WA_b — Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen (sh. Textziffer A1a)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- G/F/L — Privatstraße - mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- N/Ga/üSt/St — 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
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- b — besondere Bauweise (sh. Textziffer A3a)
- KH — Kettenhäuser (sh. Textziffer A3b)
- PD/FD — Pultdach/Flachdach
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - (Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB, sh. Pflanzschema A)
- Baum 1. Ordnung - ungefährer Standort (Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)
- Fassadenberankung - (Pflanzenauswahl sh. Textziffer A9c) (Pflanzgebot §9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)
- Flächen mit Verdacht auf Altlasten bzw. Kampfmittel
- rückwärtiger Bereich (sh. Textziffer A4f)

B Hinweise

- Grundstückgsgrenzen vorhanden
- z. B. 454 — Flurnummer

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Grund-flächen-zahl	Geschoß-flächen-zahl
Dachform	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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 Handwerksbetriebe) 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 0,6, überschritten werden.

c Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

d Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO sind Nebenanlagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten in den Abstandsflächen eines auf gleichem Grundstück stehenden Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3m und einer max. Gebäudelänge von max. 50m allgemein zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken.

e 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 A2e).
Die Grundstücksgröße für eine geschlossene Kettenhausreihe darf gem. §9 Abs. 1, Ziffer 3 BauGB eine Fläche von 1.000 m² nicht unterschreiten.

A4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis, Stauraum

a Die Errichtung von Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO (Garagen, überdachten Stellplätze (Carports), Stellplätze), ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

b Die Errichtung von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (Gerätehäuschen, zentrale Müllsammelstellen, zentrale Fahrradabstellplätze) 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 A7).

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

d Bei Mehrfamilienhäusern sind zu errichten:
mind. 2 Stellplätze je Wohnung.
Bei Hausgruppen sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

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

f Bei den Kettenhäusern ist im rückwärtigen Bereich die Errichtung eines Gerätehäuschens mit einer max. Grundfläche 3,0 x 3,0m und einer max. Höhe von 2,5m zulässig. Bezüglich der Grenzbebauung gilt die BayBO (sh. auch Textziffer A9g).

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.

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

d Die Dachflächen der Hauptgebäude und der Garagen sind zu begrünen.

A6 Sockel

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

A7 Einfriedungen

a Einfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Zusätzlich ist die Errichtung von Einfriedungen auf den Sondernutzungsgrenzen zulässig. Sie sind mit einem Bodenabstand von mind. 10cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen. Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.

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

A8 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.

A9 Grünordnung

a An den im Plan festgesetzten Stellen (Pflanzgebot) sind folgende Bäume zu pflanzen:
Säulenhainbuche „fastigiata": 3xv, STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m, oder
Baumhasel: 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 Pestiziden 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 laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl (vgl. Hinweise) Verwendung finden sollten.

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.
Bei den mit Pflanzgebot festgesetzten Fassadenflächen ist je 3 lfm Fassadenlänge eine Kletter- bzw. Rankpflanze zu pflanzen.

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

e Für den vorgeschlagenen Saumbereich der Randeingrünung bzw. umgebenden Grünflächen sind folgende Saatgutmischung zu verwenden:
Regiosaatgutmischung des Produktionsraums 7 bzw. Regiosaatgutmischung der UG 11 in der Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 50 % (reduzierter Pflegeaufwand, klimawandelangepasst und Beitrag gegen den Biodiversitätsverlust).
Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September.
Sofern eine Heckenpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume, Baumabstand mindestens 15 m) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig. Formschnitte sind nicht zulässig.

f Bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder, etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) verbindlich zu beachten.

g Die in der Begründung (Kap.4.2, Abs. „Zauneidechsen") genannten Maßnahmen der zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Bezug auf die Zauneidechse sind zwingend zu beachten.

h Die in der Begründung (Kap.4.2, Abs. „feldbrütende Vögel") genannten Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Bezug auf die bodenbrütende Vogelarten sind zwingend zu beachten.

A10 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.

A11 Nicht überbaute Flächen

a Alle zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Dränpflaster 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.
Schottergärten sind nicht zulässig.

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 Rückstauebene (im Regelfall die Straßenoberkante) auf die Vorschriften der DIN 1986 verwiese. Die Einhaltung vorgenannter technischer Regeln liegt im privaten Zuständigkeitsbereich (Bauherr).

A13 Gehrecht

a Die innerhalb des Plangebiets zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind wie folgt zu belasten:
G = Gehrecht zu Gunsten des Freistaates Bayern
F = Fahrecht 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 Beleuchtung: Verwendung ausschließlich „insektenfreundlicher" LED- oder Gelblichtleuchten. Reduzierung der Straßenbeleuchtung auf ein absolut erforderliches Minimum und Ausschalten oder Dimmung der Beleuchtung sobald kein Bedarf mehr besteht.
Der Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamtes für Naturschutz und der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV, in der jeweils aktuellen Fassung, ist zu beachten.

A15 Aufschüttungen, Abgrabungen

a Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Geländeangleichung zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Grundstücksgrenzen bzw. den öffentlichen bzw. privaten Straßenverkehrsflächen zulässig.

C Hinweise

1 Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

2 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

3 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

4 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.

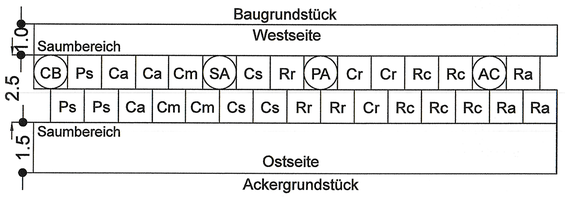
5 Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.

6 Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.

7 Für die Grundstücksbepflanzung sollten 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, Geflammter Kardinal, etc.,
Sträucher, 2xv, 60/100 cm:
Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster

PFLANZSCHEMA A

(Feldgehölz/Landschaftshecke mit Sträuchern und Heistern)
Länge: 15,0 m, Breite: 4,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,25 m



PFLANZLISTE: Hei, 2 x v, oB, Höhe: 100-125cm oder 150-200 cm
Str., 2 x v. oB, Höhe: 60-100 cm

Heister:

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Vogel-Kirsche
SA	Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	Hasel
Cr	Crataegus monogyna	Weißdorn
Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Ra	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hunds-Rose
Rr	Rosa rubiginosa	Weinrose

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB wurde vom Gemeinderat am 17.06.2019 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 05.07.2019 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Grafenrheinfeld, den 14.12.2021
Bürgermeister
Christian Keller
1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13.12.2021 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenrheinfeld, den 14.12.2021
Bürgermeister
Christian Keller
1. Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 17.12.2021 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 17.12.2021
Bürgermeister
Christian Keller
1. Bürgermeister

GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENWEG III"
M.: 1:1.000

bearbeitet durch: **IWM**, Gochsheim, **FMP** Schweinfurt
24. Juli 2020, 11. Okt 2021, 06. Dez. 2021