



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA\* Allgemeines Wohngebiet - sh. Textziffer A2a
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- max. Gebäudehöhe
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- unterird. Versorgungsleitung - Grundwasserabsenkung
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- geplanter Baum - ungefähre Standort, für die Ortsrandeingrünung insb. die Pyramidenhainbuche carpinus betulus "Fastigiata", und für die Bäume im Baugebiet Bäume II. Ordnung, Größe: Hochstamm, 3 x verschult, mit Ballen, StU 16/18 - Pflanzgebot - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Lärmschutz (sh. Textziffer A9b)

**HINWEISE**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- geplantes Gebäude

Art der baulichen Nutzung	max. Gebäudehöhe	Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl	Bauweise
WA	10,0m	0,4	0,5	offene Bauweise
WA*	10,0m	0,4	0,5	offene Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

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.

**A7 Grünordnung**

- a Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilstücke des Grundstücks Fl. Nr. 2528 mit 8.650 m<sup>2</sup>, des Grundstücks Fl.-Nr. 2526 mit 2.300 m<sup>2</sup> und des Grundstücks Fl.-Nr. 2438 mit 1.350 m<sup>2</sup> der Gemarkung Grafenrheinfeld (Abbuchung von „Okokonto“) herangezogen.  
Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl. Nr. 2528, Fl.-Nr. 2526 und Fl.-Nr. 2438 der Gemarkung Grafenrheinfeld werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Teilflächen der Grundstücke zugeordnet, auf denen die Eingriffe erfolgen.  
**Ziele/Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2526 und 2528:**  
Neuanlage und Entwicklung von Extensivgrünland  
**Pflege:** Die Wiese ist alljährlich, frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Bei der Wiesenpflege sind die vorhandenen Nuss-, Obst- und Wildobstbäume vor Beschädigungen zu bewahren.  
**Ziele/Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2438:**  
Neuanlage und Entwicklung von Auwald mit extensiver Nutzung  
**Pflege:** Förderung der Zielbaumarten Linde, Esche, Bergahorn, Erle, Weide, Stieleiche
- b Der Beginn vom Bodenarbeiten (z. B. Bau der Erschließung - Abschieben des Oberbodens) ist außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schutzbrache Bodenbruten auszuschließen.
- c Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche nach freier Standortwahl ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbau 2. Ordnung und mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
- d 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 standorttheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollten.
- e 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, Mehlspeere, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartleib, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- f Fassaden und Einfriedungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. acther und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.

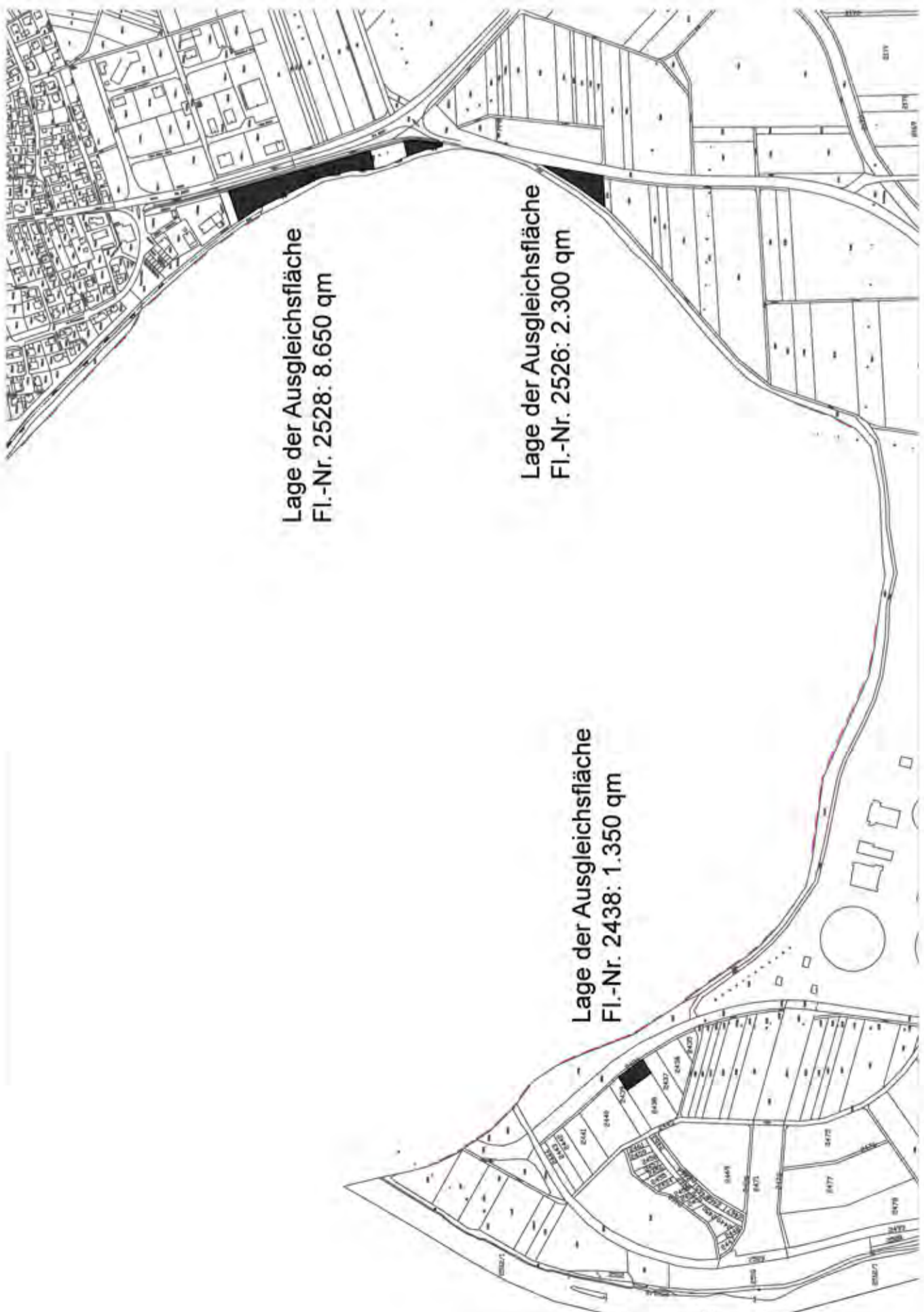
**A8 Regenwassernutzung und Versickerung**

- a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.
- b Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen 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:  
- 1,0m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird.  
- 1,5m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt. Aufgesammeltes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.

- 1,0m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird.
- 1,5m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt. Aufgesammeltes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.

**A9 Immissionsschutz**

- a Mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) eines Raumes, der dem ständigen Aufenthalt dient, bzw. die Ansaugöffnung einer Zwangsbelüftungsanlage, müssen von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15,0m, oder von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind mindestens 8,0m entfernt sein, oder 1,0m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.
  - b Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken ( ) dürfen die Aufenthaltsräume nur derart angeordnet werden, dass sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Ostseite belüftet werden können.
- B Hinweise**
- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
  - 2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränge- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - 3 Das Baugebiet liegt im Binnenentwässerungs- oder Poldergebiet des Mains. Bei außergewöhnlich lang anhaltenden Hochwässern 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.
  - 4 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg bzw. der unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
  - 5 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
  - 6 Nach Art. 9 BNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayer. Landesamt für Umwelt (LJU) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung, einschließlich der vom Okokonto abgebuchten Flächen, mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen, dem Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.
  - 7 Es wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu bestimmten Zeiten (Ernte-, Saatzeit, etc.) mit einem erhöhten Immissionsaufkommen (Staub, Lärm, etc.) zu rechnen ist.



**TEXTTEIL**

**A Planungs- und bauordnungsrechtliche 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.
- A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen, Firsthöhe**
  - a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Dies gilt nicht im Gebiet WA\*.
  - b Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5, Sätze 1 und 2 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
  - c Die Grundstücke für Einzelhausbebauung dürfen eine Größe von 400m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - d Die max. Firsthöhe darf 10,0m, gemessen zwischen OK-Gehsteig bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden zwischen OK-Fahrbahn und dem höchsten Punkt des Gebäudes (z. B. OK-Firstziegel oder OK-Attika) nicht überschreiten. Diese max. Höhe darf mit Solaranlagen, Lüftungsgeräten etc. um max. 1,0m überschritten werden.
- 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. 6,0 m betragen.
  - c Gemäß §21a (4) Ziffer 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die Geschößfläche anzurechnen.
  - d Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Eckgrundstücke haben keine rückwärtige Grundstücksgrenze.
- A4 Auffüllungen**
  - a Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig bzw. soweit kein Gehsteig vorhanden ist unter OK-Fahrbahn, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude bis auf OK-Gehsteig bzw. OK-Fahrbahn aufzufüllen.
- A5 Einfriedungen**
  - a Einfriedungen dürfen straßenseitig nur mit einer Höhe von max. 1,20m, incl. etwaiger Sockel - gemessen über OK-Gehweg - errichtet werden.
- A6 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08. APR. 2013 beschlossen.**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 19. APR. 2013 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 01. OKT. 2014 bis 31. OKT. 2014 öffentlich ausgelegt.**  
Grafenrheinfeld, den 19. DEZ. 2014  
*Lutz* Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 15. DEZ. 2014 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**  
Grafenrheinfeld, den 19. DEZ. 2014  
*Lutz* Bürgermeister
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 19. DEZ. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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)**  
Grafenrheinfeld, den 19. DEZ. 2014  
*Lutz* Bürgermeister

*2. Änderung!*