

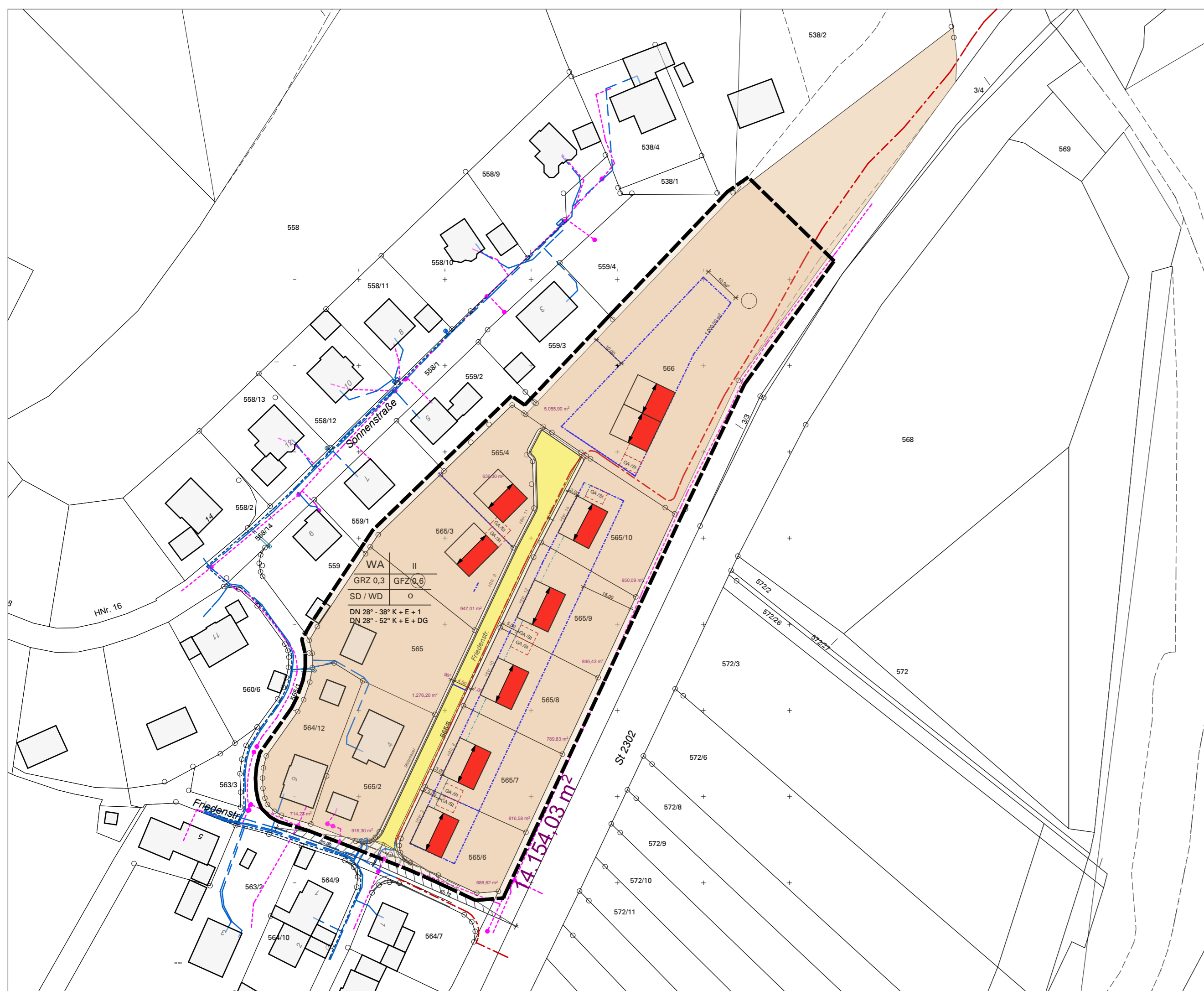
TEIL I: BEBAUUNGSPLANUNG

A. Planzeichen als Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- WA
allgemeines Wohngebiet nach §4 der BauNVO
- Straßenverkehrsfläche
Straßenbreite: Erschließungsstraßen 6,50 m
= 5,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg (einseitig)
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ - Grundflächenzahl
- GFZ - Geschossflächenzahl
- offenen Bauweise
- Satteldach oder Walmdach
- freizuhaltenen Sichtdreiecke an Straßenmündungen
(von jeglicher Bebauung; Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten)
- Baugrenze Wohnbebauung
- Baugrenze Garagen
- Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung
- K + E + DG: mögliche Wohnbebauung: zulässig sind Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Sattel- oder Walmdach, DN 28° - 52° Traufhöhe: max 6,20 m über natürlichem Gelände
- K + E + 1: mögliche Wohnbebauung: zulässig sind Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss mit Sattel- oder Walmdach, DN 28° - 38° Traufhöhe talseitig max 9,20 m über natürlichem Gelände
- mögliche Garagen / Stellplätze
- Telekom
- Bayerwerk NS-Kabel
- Bayerwerk SB-Kabel
- Bayerwerk MS-Kabel } beiderseits 1,00 m Schutzzonenbereich

B. Planzeichen als Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- bestehende Gebäude



C. Festsetzungen in Textfassung

- das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. zulässig sind Wohngebäude, Geschäfte, Gaststätten.
als Ausnahmen können nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Art, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- für das übrige Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt
- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- untergeordnete Nebengebäude sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 500 m²
- Im Bereich der Zufahrt der „Friedenstraße“ sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3,00 m / 130 m (links) bzw. 70 m (rechts), gemessen vom Fahrbahnrand, von allen Einbauten Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.
- Direkte Zufahrten und Zugänge zur St 2302 dürfen nicht angelegt werden
- Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind auf Kosten der Bauwerber vorzusehen.

D. Textliche Festsetzungen allgemein

- 1.1) **ABSTANDSFLÄCHEN:** Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung aus der BayBO Art.6, in der jeweils gültigen Fassung, für anwendbar festgesetzt.

E. Hinweise in Textfassung

- Bei den Arbeiten auftretende vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde sind unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Residenzplatz 2,97070 Würzburg und an die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Karlstadt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt Art. 8Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern zuzuleiten. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg entsprechend zu erkunden und zu besattimmen.
- Für die gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen, d.h. im Bereich von Kfz-Stellplätzen keine Wasserdurchlässigkeit und für die übrigen Flächen möglichst hohe Wasserdurchlässigkeit.
- Bei der Kellerausbildung und einer eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.
- Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg entsprechend zu erkunden und zu beseitigen.

F. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. April 2011

G. Verfahrensvermerke Bebauungsplan vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.03.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. Februar 2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2015 bis einschließlich 30.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde Gräfendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.07.2015 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29. Juni 2015 gem. § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen.

....., den.....
(Gemeinde)



.....
(Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan in der Fassung vom 29. Juni 2015 wurde am gemäß §10 Ab. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den



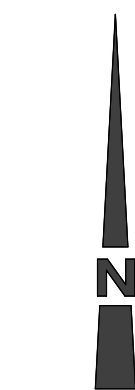
.....
(Bürgermeister)

GRÄFENDORF

LANDKREIS MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN Lagfeld 2. Änderung

M 1:1000



Entwurf vom 25. Februar 2015,
zuletzt geändert am 29. Juni 2015

Gez.: MD
29.06.2015



architekturbüro kraus
marktplatz 10 97737 gemünden
tel 09351-604494-0 fax -44
architektur@arminkraus.de