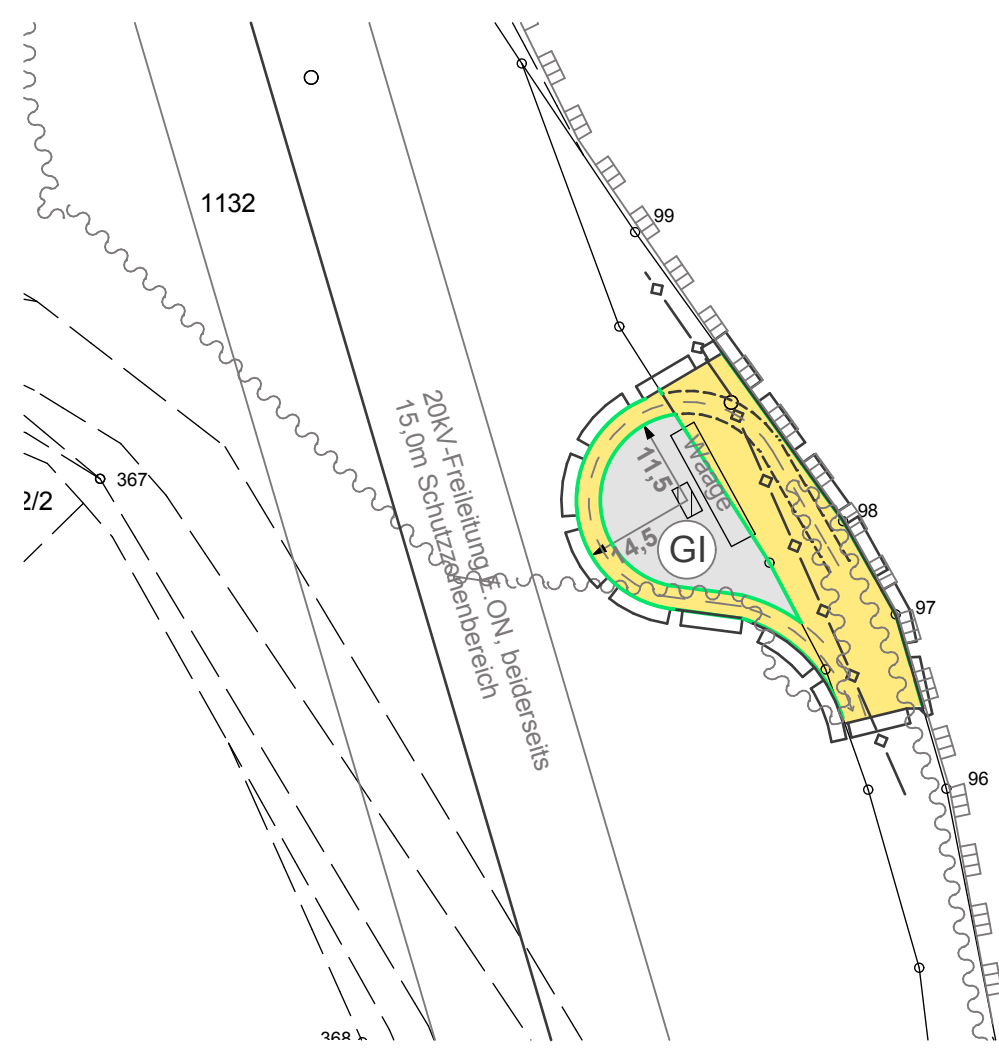


2. Erweiterung



1. Änderung



Übersichtsplan M 1:5000



Zeichenerklärung:

A) Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches der 2. Erweiterung
- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsleitungen Abwasser - Wasser - Elektrizität
- Verkehrsfläche
- Mindeststraßenbreite im Änderungsbereich
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
- Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO 1990 als Höchstgrenze
- GE GRZ 0,8 GFZ 2,4
- GI GRZ 0,8 GFZ 2,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
- Wohngebäude und Bürogebäude mit Wohnungen: III max. (E+O+D)
- Höheneinstellung:
- Westlich der Schondertalstraße darf die Oberkante der Obergeschosdecke max. 6,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.
- Satteldach, Dachneigung 35° - 45°
- Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in naturroter oder brauner Farbe
- Dachgauben:
- Bei Dachneigung von 35° - 37° sind nur Einzeldachgauben mit einem Ortsgangabstand von mind. 2,00 m und mit einer Breite von 2,50 m zulässig.
- Bei Dachneigung von 38° - 45° sind Dachgauben mit einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Traufhöhe zulässig.
- Betriebsgebäude: II max.
- Höheneinstellung:
- Wandhöhe max. 7,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach
- Dachneigung: 0° - 30°
- Wenn Betriebsgebäude in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude errichtet werden, wird die Dachform als Satteldach festgesetzt.
- Garagen sind mit Sattel- und Flachdach zu errichten.
- Bei Satteldächern ist die Dachneigung den Wohn- und Bürogebäuden anzugleichen.
- Für die Ermittlung der Abstandsfläche wird die entsprechende Regelung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung für anwendbar festgesetzt.
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser sind zulässig.
- Unzulässige Anlagen:
- Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, grelle Farben, Gebäudeverkleidungen mit Fliesen oder glasiertem Spaltklinker sind verboten.
- Einfriedung:
- Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,00 m Höhe, die seitliche und rückwärtige auf max. 1,50 m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt.
- Im Sinne der landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.
- Maschendrahtzäune sind zu hinterplanen.
- Socket sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig.
- Befestigte Flächen, die nicht dem KFZ-Verkehr dienen, sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Drainagesteinen etc.) herzustellen.
- Wege und Plätze mit KFZ-Verkehr (z.B. Stellplätze und Garageneinfahrt) sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Zur Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen ist vom Bauherrn ein Wasserrechtliches Verfahren gemäß Art. 17 BayWG zu führen.
- Oberflächen-, Quell- und Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.

B) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Schondertal"
- Geltungsbereich der 1. Erweiterung
- Flurstücknummern
- Bestehende Gebäude
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- beschränktes Gewerbegebiet (§8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die gewerbliche Baufläche darf lediglich als Lagerfläche genutzt werden)
- Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.
- 20-kV-Freileitung mit Schutzbereich (ÖWU)
- 20-kV-Kabel, beiderseits 1,0m Schutzzonenbereich
- Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen: Bauwerke im Leitungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerke Unterfranken AG errichtet werden.
- Lagerung feuergefährlicher und explosiver Stoffe ist nur mit Zustimmung des ÖWU möglich.
- Geländeneu-Veränderungen, Erdaushub usw. sind nicht zulässig, falls unvermeidbar, nur mit vorheriger Zustimmung des ÖWU.
- Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausbereiches nur mit Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften gestattet.
- Unfallverhütung: Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen wird ausdrücklich hingewiesen.
- Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.
- Nachrichtliche Übernahme: Momentan gültige Grenze Naturpark-Spessart
- Gültige Überschneidungsgrenze zum Zeitpunkt der Erstellung der einzelnen Bebauungsplanabschnitte

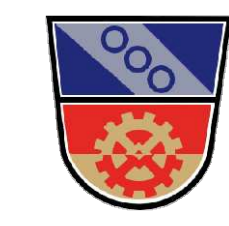
Verfahrensvermerke:

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2009 die 2. Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §2 BauGB amortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit der Begründung gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Satzungsbeschluss zu dem erweiterten und geänderten Bebauungsplan wurde am zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

..... den Bürgermeister

..... den Bürgermeister

GRÄFENDORF
LKR. MAIN-SPESSART



Bebauungsplan
"SCHONDRATAL"
2. ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG
M 1:1000

Bebauungsplanung
Architekturbüro Sandeck & Vogtmann
Friedenstraße 11 97737 Gemünden
Tel. 09351-3360 Fax 0931-4746

Gemünden, den 23.04.2009
geändert: 29.05.2009
21.10.2009