



### I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Grettstadt den vorliegenden Bebauungsplan „Kindertagesstätte Obererheim“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänswasen“ in Obererheim am ... als Sitzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Kindertagesstätte Obererheim“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänswasen“ erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Planzonenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (StellPlV).

Plangrundlage: Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.03.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage: Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EGS 25832)

### II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

max. Grundflächenzahl (GRZ)

max. Anzahl der Vollgeschosse (VG)

max. Gebäudehöhe m ü. NN

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. Grundflächenzahl (GRZ)

max. Anzahl der Vollgeschosse (VG)

max. Gebäudehöhe m ü. NN

#### 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

abweichende Bauweise

Baugrenze

#### 4.0 Verkehrs- und Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Zu- und Abfahrtsbereich, Stellplätze)

best. Wirtschaftsweg

#### 5.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch Bestand Strom (NSP-Kabel, ÖZ Mainfranken)

unterirdisch Bestand Abwasser (Gemeinde Grettstadt)

unterirdisch Bestand Telekommunikation (Trassenauskunft Kabel Telekom)

#### 6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

hier: Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Obererheim“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gänswasen“

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB, hier: bestehender Einzelbaum

#### 7.0 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal D-9-0028-0100

#### 8.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

zulässige Dachformen: SD (Satteldach), PD (Pultdach), FD (Flachdach)

Nutzungsstabene:

A) Art der baulichen Nutzung

B) Bauweise

C) max. Grundflächenzahl GRZ

D) max. Gebäudehöhe m ü. NN

E) max. Anzahl der Vollgeschosse

F) Dachform mit max. Dachneigung

Flurstücksnummer

Grenzsteine

Vorhandene Flurgrenzen

Vorhandene Bebauung

Abbruch Bestandsgebäude

Bemaßung

Höhenbezugspunkt (best. Schichtdeckel)

### IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Planungsrechtlich Festsetzungen

##### 1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Obererheim“ mit 3. Änderung Bebauungsplan „Am Gänswasen“ treten die Festsetzungen des am 09.11.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Am Gänswasen“ (2. Änderung und Neufassung) außer Kraft und werden durch die vorliegende Planung ersetzt.

##### 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (z.B. Kindergruppe, Kindergarten, Hort) sowie dazugehörige Nebenanlagen.

##### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 BauNVO mit max. 0,6 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (VG): Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) wird entsprechend § 20 BauNVO mit max. 1 VG festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 232,5 m ü. NN.

##### 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit der zulässigen Bauweise zu errichten. Gebäude dürfen im Gegensatz zur offenen Bauweise aber eine Länge von 50 m überschreiten.

##### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

##### 1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (StellPlV) nachzuweisen.

##### 1.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutzbedürftigkeit, Gebäudeanordnung und wesentliche Ausführung: Die zulässigen Immissionsrichtwerte der Fläche für Gemeinbedarf werden bezüglich der einwirkenden Geräuschemissionen auf nachfolgenden Wert festgesetzt: - Tag/Nacht: 50 dB(A).

Vorkerkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedingten Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Aufenthaltsräume, Gruppenräume, etc.	Für Büroräume
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_w - 30$	$L_w - 35$

Mindestens einzuhalten ist  $R_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume, Gruppenräume, Büroräume, usw.;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_r$  mit dem Korrekturfaktor  $K_{ca}$  zu korrigieren.

Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

##### 2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedingten Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_r$  mit dem Korrekturfaktor  $K_{ca}$  zu korrigieren.

Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

##### 2.1 Freiflächengestaltungsplan

Zu den Bauantragsunterlagen ist ein verbindlicher und qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

##### 2.2 Zum Erhalt festgesetzte Baumreihe

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzte Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Planperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind artgleiche Bäume (Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*) in der Qualität höchstens, mindestens 3 x verpflanzte, Stammumfang 35 - 40 cm zu verwenden. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 I V. m., DIN 19920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

##### 2.3 Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Einrigung zur freien Landschaft sicherzustellen. Es ist eine min. 3-reihige Landschaftshecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern, Heilern und Hochstämmen gemäß der Artenliste 2, 3 und 4 (siehe 2.4) zu pflanzen. Die mit (gpf) gekennzeichneten Gehölze der Artenliste 2 sind nicht zu verwenden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zwecke, Zufahrten und Stellplätze oder Spielbereiche benötigt werden, der Nutzung als Kita entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Dabei sind glatte und stachelige Pflanzen auszuschließen. Konstrastien ist nicht zulässig. Bei Neuansaat ist gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 11 - Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Die Saatgutzusammensetzung ist vorab mit der UNB abzustimmen. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind Heister standortgerechter klein- bis großkröniger Laubgehölze und Obstgehölze sowie Sträucher gem. den Artenlisten 1, 2, 3 und 4 (siehe 2.4) zu verwenden. Die mit (D) gekennzeichneten Sträucher der Artenliste 4 sind nicht zu verwenden.

Auf dem Flurstück 588 (4.960 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) ist je angefangener 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste 1 oder 2 (siehe 2.4, = 12 Laubbäume) oder mindestens zwei Obstgehölze gemäß der Artenliste 3 (siehe 2.4) zu pflanzen.

#### 2.4 Auswahlliste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten.

- Artenliste 1 - Großkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)
- Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14
- Acer pseudoplatanus* Spitzahorn (Heister, h 125/150)
  - Alnus* Bergahorn
  - Juglans regia* Walnuss
  - Prunus avium* Traubeneiche
  - Prunus pyramidalis* Wildbirne
  - Quercus petraea* Traubeneiche (gpf)
  - Quercus robur* Stieleiche (gpf)
  - Tilia platyphyllos* Sommerlinde
  - Tilia cordata* Winterlinde
- (gpf) = die gekennzeichneten Gehölze weisen Pflanzenbestandteile auf, die für Pferde giftig sind.

- Artenliste 2 - klein- bis mittelkronige Laubgehölze gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)
- Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14
- Acer carpinifolius* Feldahorn (gpf)
  - Hamamelis* Hamamelis
  - Melus sylvestris* Holzapfel
  - Prunus avium* Vogelkirsche
  - Sorbus domestica* Speierling
  - Sorbus torminalis* Elsbeere
- (gpf) = die gekennzeichneten Gehölze weisen Pflanzenbestandteile auf, die für Pferde giftig sind.

- Artenliste 3 - Obstgehölze
- Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12
- Bryonia cretica* "Erbischberger", "Erbischbier", "Goldpalmelin", "Hauxapfel", "Jakob Leber", "Landesberger Renette", "Maurzenapfel"
  - Malus domestica* "Großer Katzenkopf", "Gellers Butterbirne", "Gelbmöster", "Weilersche Mostbirne"
  - Kirsche* in Sorten: "Große Schwarze Knorpelkirsche", "Böttchers Rote Knorpelkirsche", "Hauwälders Mitteldicke"
  - Pflaume* in Sorten: "Bühler Frühzweitsche", "Fränkische Hauszweitsche", "Wangenheims Frühzweitsche", "Graf Althans Renekode", "Große Grüne Renekode", "Mirabelle von Nancy"

- Artenliste 4 - Sträucher gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)
- Pflanzmindestgröße: vSt, mind. 3 Triebe, h 60-100
- Cornus mas* Kornelkirsche
  - Crataegus laevigata* Zweifloriger Weißdorn (D)
  - Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn (D)
  - Prunus spinosa* Schlehe (D)
  - Prunus pyramidalis* Wildbirne
  - Ribes alpinum* Alpen-Johannishäbere
  - Stachyria (D)* Stachelbeere (D)
  - Rosa canina* Hunds-Rose (D)
  - Rosa rubiginosa* Wein-Rose (D)
  - Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
  - Salix aurita* Orchen-Weide
  - Salix purpurea* Purpur-Weide
  - Salix viminalis* Korb-Weide
- (D) = die gekennzeichneten Pflanzen weisen Dornen oder Stacheln auf und sind nur im Bereich der Randeinrigung zu verwenden.

#### 2.5 Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen.

#### 3.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches lassen sich keine Ausgleichsmaßnahmen realisieren, weshalb der Kompensationsbedarf von 3.774 m<sup>2</sup> als externer Ausgleich auf dem Grundstück Flur-Nr. 589 Gemarkung Obererheim zu erbringen ist. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist nach Fertigstellung des Rohbaus der Kindertagesstätte zu beginnen. Der Maßnahmenbeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein feuchtes, artarmes Grünland. Innerhalb der Fläche soll das westlich angrenzende Außenwäldchen erweitert werden. Die Erweiterung soll im Norden durch einen 8 m breiten gestuften Waldrand aus Sträuchern und Heilern abgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen: - Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzarten (Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) - Flächige Anpflanzung von Schwarz-Eiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) und vereinzelt Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzung eines 8 m breiten, gestuften Strauchsaums entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Orchen-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Korb-Weide (*Salix viminalis*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

#### 4.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 LV. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind die nachfolgenden Maßnahmen notwendig:

1 V: Aufstellen eines Reptilien-Sperrzaunes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze: Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist während der Baumaßnahmen ein ortsfester Kleinschutz- oder Amphibienzäun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) aufzustellen. Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, unzusammenhängend und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Damit wird gewährleistet, dass Zaunhindernisse nicht in das Baufeld einwandern können. Der Zaun ist durch eine Fachperson aufzustellen und regelmäßig zu kontrollieren.

2 V: Schutz von Gehölzen am Rande des Baufeldes: Der Bauherr ist verpflichtet, die Baufeldgrenze entlang der Dürfelder Straße durch ortsfeste Schutzzäune gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege, Abbau der Schutzzäune nach Beendigung der Baumaßnahme.

3 V: Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich: Der Eingriffsbereich ist - auch in der Bauphase - nur im absolut nötigen Umfang zu beleuchten, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sind mit LED, Netztrennungsfunktion o.ä. auszustatten und die Farbtemperatur auf max. 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) zu begrenzen, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (insbesondere nicht auf angrenzende Gehölze) gerichtet ist.

4 V: Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung: Die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Fläche darf nicht während der Brutsaison der Amsel, auch zwischen 01.03. und 30.09., erfolgen. Wenn ein Eingriff unvermeidbar ist, ist spätestens bis zum 01. März im Jahr des Baubeginns eine Schwarzbrache (eingebroter und vegetationsfreier Zustand) herzustellen. Die Schwarzbrache ist durch Graben und Einleinen etwa alle 4 Wochen bis zur Umsetzung der Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten.

#### 5.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

##### 5.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Gleiparte Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

##### 5.2 Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig: - Flachdächer bis max. 5° - Pultdächer bis max. 15° - Satteldächer bis max. 20°

##### 5.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist mit einer Dachneigung auszuführen. Ausgenommen davon sind Bereiche des Daches die für notwendige technische Aufbauten, Dachfenster, Lichtkuppeln, Antenne, Dachränder und Dachbegrenzungen notwendig sind.

Die Dacheindeckung von Nebengebäuden ist in rot, braun oder antrazitfarbenen Tönen auszuführen. Darüber hinaus ist eine Begrünung zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen und Fassaden zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

##### 5.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

##### 5.5 Wasserdurchlässige Beläge (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrichtende Beläge notwendig machen (nur Anfall von sauberen oberflächensicheren, Diese sind entsprechend nachzuweisen.

##### 5.6 Bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenräumen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Befestigung).

##### 5.7 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO, Art. 81 Abs. 2 Nr. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) einzuhalten.

### V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

#### 1.0 Vorgaben für Eingriffe im Bereich von Bodendenkmälern (§ 7 BayDSchG)

Das Bodendenkmal D-9-0028-0100 (Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithums sowie Siedlung der jüngeren Latènezeit) ragt am südlichen Rand des Geltungsbereiches in das Plangebiet hinein.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG benötigt es für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Mit formellen Antrag vom 24.02.2022 hat die Gemeinde Grettstadt eine Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG zur archäologischen Grabung gestellt. Gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLD) vom 28.04.2022 wurde die beantragte Erlaubnis mit Auflagen erteilt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstleistungen im Bauwesen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einzelheiten des Bebauungsplanes mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Grettstadt, den .....

Machnow, Erster Bürgermeister

#### 2.0 Altbergbau

Das Bergamt Nordbayern weist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 darauf hin, dass falls bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden sollten, diese zu berücksichtigen sind und das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist.

#### 3.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung und Bewirtschaftung zu dulden.

#### 4.0 Bodenschutz

Es sind die aktuellen Normen und Richtlinien zur Verwertung von Bodenmaterial und zu Bodenarbeiten sowie die aktuellen Gesetze und Verordnungen (BBodSchG, BBodSchV, BauGB, ...) zu berücksichtigen.

#### 5.0 Pflichtenbestand

Bei allen Planfestsetzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzbereiche entsprechend des aktuellen Nachbarrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBG) zu berücksichtigen. Die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der südlichen Einrigung ist durch den Bauherrn sicher zu stellen.

#### 6.0 Immissionsschutz

In Ergänzung zu den Ausführungen unter IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Festsetzung Ziffer 1.7 Immissionsschutz werden folgende