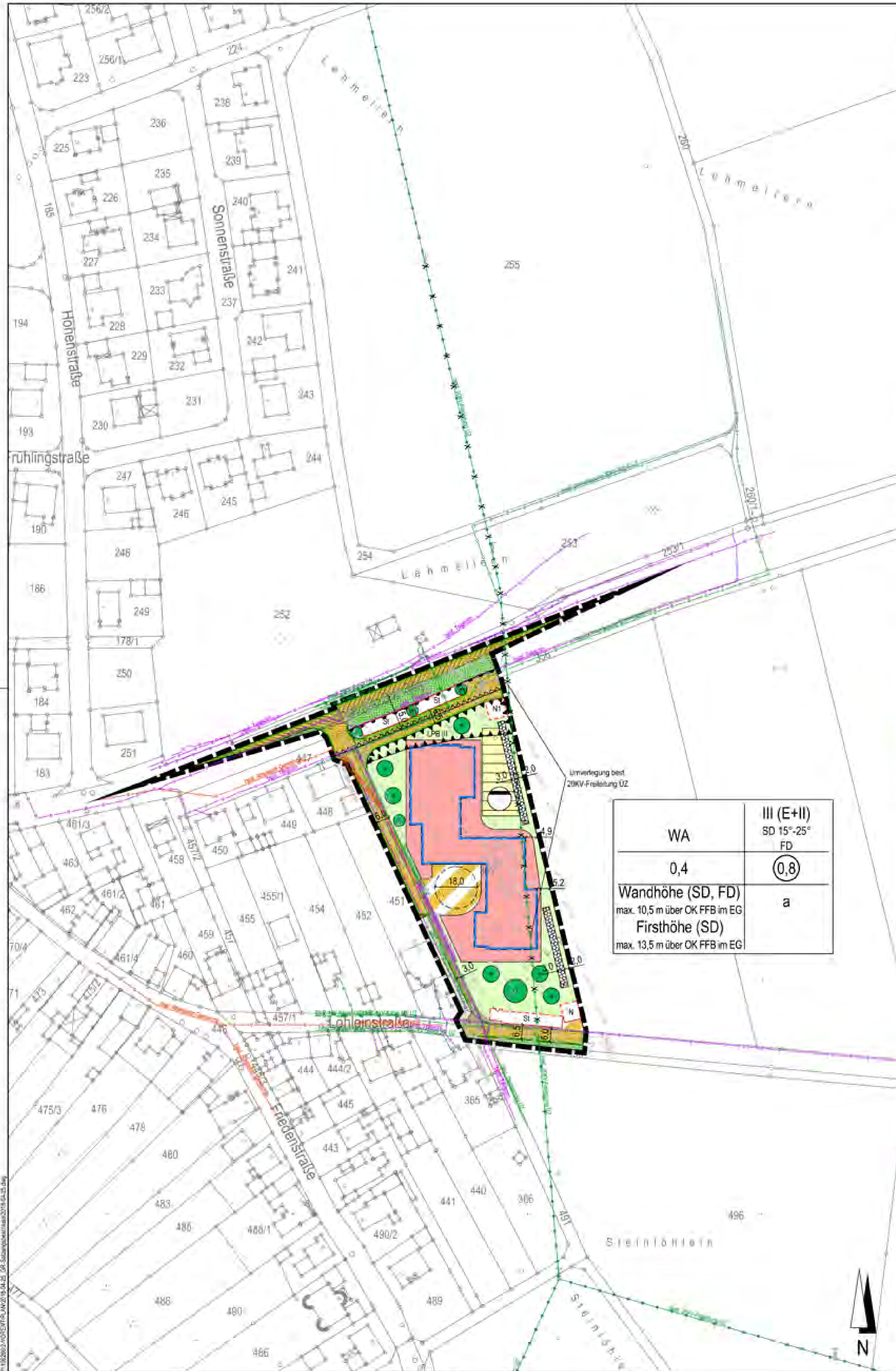


I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südöstliches Ortsgebiet" Grettstadt erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) max. Wandhöhe/max. Firsthöhe
F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ
(0,8) Geschossflächenzahl GFZ
III max. Anzahl der Vollgeschosse (E+II)
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss bei SD 15°-25°, FD

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Best. Fußweg (öffentlich)
Gepl. Erschliessung (öffentlich)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Erschliessung (privat)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (tür- und torlose Einfriedung)
Straßenbegrenzungslinie

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

Best. Abwasserkanal (unterirdisch)
Best. Stromkabel ÜZ (unterirdisch)/Best. Freileitung ÜZ (oberirdisch)/Umverlegung best. 20KV-Freileitung ÜZ
Best. Telekomkabel (unterirdisch)

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Abwasser (Regenrückhaltung)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grün- und Freiflächen
Öffentliche Grünflächen

9.0 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. 6 BauGB)

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

10.0 Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: St=Stellplätze
N/N1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: N=Garage; N1=Garage, Müllsammelplatz
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) Maßnahmen hier: Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109). Passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich (Siehe IV Verbindliche Festsetzungen 11.0 Immissionsschutz)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: anbaufreie Zone nach Art. 23 BayStrWG (15 m zur Kr SW 28)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
362 Flurstücksnummer
Grenzsteine
Vorhandene Flurgrenzen
Höhenkote
6,0 Bemaßung
Sichtfelder die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 17.08.1972 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Südöstliches Ortsgebiet" außer Kraft.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.
Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

3.3 Anzahl der Vollgeschosse III (E+II): Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss bei SD 15°-25°, FD

3.4 Höhenfestsetzungen:
Oberkante Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss max. 239,5 m ü. NN
Wandhöhe bei SD und FD max. 10,5 m über OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss
Firsthöhe bei SD max. 13,5 m über OK Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss
Das Maß der Wandhöhe bemisst sich von der OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

5.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Die Gebäude sind grundsätzlich als Putzbauten zu erstellen.
Grundsätzlich sind keine grellen, fernwirkenden Farben zugelassen, sondern nur sog. Erdfarben.

7.2 Dacheindeckung/Dachform
Dächer sind als Satteldach oder als Flachdach auszuführen.
Die Dacheindeckung ist bei Satteldach in roter, grauer oder anthrazitter Farbgebung auszuführen.
Eine Begrünung von Flachdächern ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

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

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

8.1 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote
Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z. B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Als Eingrünung des Baugebietes sind entlang der östlichen Grenze, zur freien Landschaft, zwei 2-reihige Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten, einheimischen Arten entsprechend der Artenliste 1 und 2 auf den privaten Grünflächen anzulegen.

Zur weiteren Durchgrünung sind auf den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 8 hochstämmige Laubbäume entsprechend der Artenliste 1 anzupflanzen. Das Einzelpflanzgebot ist hinsichtlich der Anzahl der Laubbäume zwingender Bestandteil der Bebauungsplanung. Die exakten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

Die Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen entlang der SW 28 sind zur Ortsrandgestaltung mit Bäumen in Säulenwuchsform wie z.B. Pyramiden-Hainbuchen, Säulen-Eichen oder Säulen-Zitterpappeln zu bepflanzen. Die Pflanzgruben sollten gemäß FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen" je mind. 12 m³ betragen und mit durchwurzelbaren Substrat gefüllt sein. Zudem sind überfahrbare Baumscheiben und ggf. Wurzelschutzbahnen zum Schutz der angrenzenden Leitungen zu verwenden.

8.2 Artenlisten für Pflanzgebote und Pflanzschema
Die Gehölzlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten zur Begrünung des Baugebietes. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Empfohlene Pflanzen zur Auswahl:

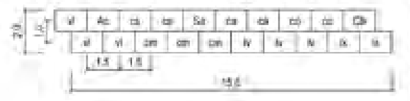
Artenliste 1: Klein- bis Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße Einzelpflanzgebot: Hochstamm, 3xv, StU 14/16
Pflanzmindestgröße Flächenpflanzgebot: Heister, 3xv, h 150-200

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucupana	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus div. spec.	Ulme

Artenliste 2: Sträucher
Pflanzmindestgröße Flächenpflanzgebot: Str, 2xv, h 60-100

Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Beispielgebendes Pflanzschema für 2-reihige Baum-Strauch-Hecke:



Straucharten Pflanzschema
(Str., 2xv, 60-100 cm)

				Stückzahl
cm	-	*Cornus mas*	(Kornel-Kirsche)	3
cs	-	*Cornus sanguinea*	(Roter Hartriegel)	2
ca	-	*Corylus avellana*	(Haselnuss)	2
co	-	*Crataegus monogyna*	(Weißdorn)	2
lv	-	*Ligustrum vulgare*	(Liguster)	3
lx	-	*Lonicera xylosteum*	(Rote Heckenkirsche)	2
vl	-	*Viburnum lantana*	(Wolliger Schneeball)	3
				17

Baumarten Pflanzschema
(Heister, 3xv, 150 - 200 cm)

				Stückzahl
Ac	-	*Acer campestre*	(Feld-Ahorn)	1
Cb	-	*Carpinus betulus*	(Hainbuche)	1
Sa	-	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)	1
				3

8.3 Vollzugsfristen
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

8.4 Abstände
Bei Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarschaftsgesetzes zu berücksichtigen.

8.5 Freiflächengestaltungsplan
Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen mit exakter Lage der Einzelbaumpflanzungen und Flächenpflanzgebote sowie die Höhen und Materialien von Einfriedungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

9.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften (Stellplatznachweis gemäß Art. 47 BayBO und GaStellV).

Die Befestigung von Stellplätzen ist mit einem wasserdurchlässigen Pflastersystem mit einer Versickerungsfähigkeit von mind. 300 l/s und ha zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Pflastersystems ist auf den Durchlässigkeitswert des Untergrundes anzupassen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Stellplätzen ist untersagt.

10.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Um ein unkontrolliertes Überqueren der freien Strecke der SW 28 durch Fußgänger zu vermeiden, ist die Baufläche entlang der straßenseitigen Grenze (unmittelbar nördlich der geplanten Stellflächen) mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen.
Zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück Fl. Nr. 361 hin, sind Einfriedungen mind. 30 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

11.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage" wurde durch das Ingenieurbüro IBAS eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das Schalltechnische Gutachten i.d.F. vom 19.10.2017 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gutachten wurden folgende Festsetzungen bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen getroffen (Schalltechnisches Gutachten, S. 16):

"Nach außen abschließende Bauteile von Schlafräumen sind so auszuführen, dass die nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) geforderten Schalldämmmaße entsprechend dem in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereich nachgewiesen werden. Der in der Planzeichnung durch die römische Zahl III ausgedrückte Wert entspricht dabei der Ziffer des Lärmpegelbereiches aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Eine Textausgabe der DIN 4109 sowie das Beiblatt 1 zur DIN 4109 liegt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht innerhalb der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Grettstadt bereit.

In Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich ≥ III liegen, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dann empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind."

Darüber hinaus wurde bzgl. der vom Plangebiet aus auf die benachbarten Bereich ausgehenden Emissionen folgender Hinweis gegeben (Schalltechnisches Gutachten, S. 20):
"Hinsichtlich der vorgesehenen Nachtnutzung ist ferner das sog. Spitzenpegelkriterium zu beachten. In der anzuwendenden Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden für ein Allgemeines Wohngebiet erforderliche Mindestabstände von 28 m bei freier Stellplatznutzung in der Nacht angeführt. Nachts genutzte (und gesondert ausgewiesene) Stellplätze sind folglich mit entsprechendem Abstand oder mit geeigneten Abschirmungen einzuplanen."

Gemäß Stellungnahme Landratsamt - Immissionsschutz - vom 03.01.2018 gilt diese Forderung nicht für öffentlich gewidmete Stellplätze.

12.0 Geländegestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen zum notwendigen Geländeausgleich des Baugrundes und der umgebenden Freiflächen sind bis zu einer Höhe von 239,5 m ü. NN zulässig. Die dadurch entstehenden Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen, Stützmauern oder Gabionen auszugleichen.

Stützmauern und Gabionen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

V HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V 1 Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter
Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Bodenbrütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (Zeiten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.) zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache zu halten. Hierzu ist ein regelmäßiger Umbruch alle 4 Wochen nötig. Grünflächen und Saumstrukturen sind ab März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen.

3.0 Müllsammelplatz

Für die Abfallentsorgung ist im Bereich der nördlichen Stellplätze eine Nebenanlage (mit Zweckbestimmung Garage, Müllsammelplatz) vorgesehen. Da für ein Abfallsammelfahrzeug am Ende der Stichstraße keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Abfallbehälter bei Abholung zum nächstmöglich anfahrbaren Ort des Abfallsammelfahrzeuges zu bringen.

4.0 Hinweis zu Lage im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt - H 33 "Dorfgraben"

Die Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Stellungnahme vom 03.01.2018 darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet teilweise im Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiet für Hochwasserschutz) H 33 „Dorfgraben" liegt. In den Vorranggebieten für Hochwasserschutz soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen, aber mit dem vorbeugenden Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen Vorrang zukommen.

Weiterhin weist die Höhere Landesplanungsbehörde auf Art 47 Abs. 1 Satz 3 BayWG hin:
Dabei sind gem. Art 47 Abs. 1 Satz 3 BayWG, § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Diesbezüglich ist auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 04.01.2018 zu verweisen. Darin führt das Wasserwirtschaftsamt folgendes aus:
„In Anbetracht der Tatsache, dass das Vorranggebiet für Hochwasserschutz H33 „Dorfgraben" durch den geplanten Bebauungsplan lediglich teilweise betroffen ist und dass nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes im Bereich des „H33" bisher keine signifikanten Hochwässer abgeflossen sind kann zusammenfassend festgestellt werden, dass aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen durch den Bau der Anlage sowohl keine nachteiligen Auswirkungen auf das Abflussverhalten der am östlichen Ortsrand von Grettstadt verlaufenden Gewässer als auch auf die Abflussverhältnisse innerhalb der Ortslage zu erwarten sind.
Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt der Gemeinde diese Thematik mit dem Planer im Detail zu besprechen und ggf. das Seniorenheim baulich so auszubilden, dass Schäden durch z.B. wildabfließendes Wasser gänzlich ausgeschlossen werden können."

Ergänzend wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Schweinfurt -Wasserrecht- vom 12.12.2017 verwiesen:
„Das Landratsamt stimmt der Planung aus wasserrechtlicher Sicht zu."

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen ist in der Erschließungsplanung zu beachten und durch die Gemeinde an den Vorhabenträger weiterzuleiten. Die vorgebrachten Hinweise und Empfehlungen sind dabei in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger aufzunehmen.
Darauf aufbauend sind bei der konkreten baulichen Planung und Umsetzung der Seniorenwohnanlage entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen, um Schäden durch z.B. wildabfließendes Wasser gänzlich auszuschließen. Hierzu wird aus planerischer Sicht darauf hingewiesen das im Rahmen der Erschließungsplanung, eine Hydraulische Prüfung notwendig ist.
Die entsprechenden Maßnahmen sind in der konkreten Planung von Erschließung und baulichen Anlagen mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen sowie dem Landratsamt Schweinfurt -Wasserrecht- abzustimmen.

5.0 Hinweis zu landwirtschaftliche Imissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt (Stellungnahme vom 27.11.2017) und der Bayerische Bauernverband (Stellungnahme vom 16.04.2018) weisen darauf hin, dass im geplanten Gebiet mit Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, v.a. der Flurstücke Nr. 361 und 496, gerechnet werden muss. Gemäß Stellungnahme der o.g. relevanten Träger sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, wie sie durch z.B. Erntearbeiten, Düngeausbringung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen entstehen können, zu dulden.

6.0 Geotechnischer Bericht

Für den Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Ruppert&Felder, Bayreuth, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, vorliegend i.d.F. vom 15.11.2017.
Darin werden Informationen zum Baugrund, der Versickerungsfähigkeit und bautechnische Hinweise gegeben, die bei der Erschliessung und der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind.
Die Baugrunduntersuchung liegt als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan bei.

7.0 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist im Bereich der nördlichen Stellplätze eine Nebenanlage (mit Zweckbestimmung Garage, Müllsammelplatz) vorgesehen. Da für Abfallsammelfahrzeuge am Ende der Stichstraße keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Abfallbehälter bei Abholung zum nächstmöglich anfahrbaren Ort des Abfallsammelfahrzeuges zu bringen.

8.0 Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 22.11.2017

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wurden seitens des Kreisbrandrats folgende Anregungen vorgebracht, die im Zuge der Erschließungsplanung sowie konkreter Bauvorhaben zu beachten sind:

„1. Gemäß Flächennutzung ist eine notwendige Löschwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt für in der Regel zwischen 48 - 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmesituation zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 - Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht unterschritten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen das die Zuständigkeit zu Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassersituation (Grundschutz und Objektschutz) der Gemeinde zugesprochen wird."

Diesbezüglich hat die Rhön-Maintal-Gruppe mit Schreiben vom 05.02.2018 folgendes hinsichtlich der Löschwasserversorgung mitgeteilt:

„Gemäß DVGW Regelwerk W 405, ist eine Entnahme von bis zu 96 m³/h, über einen Zeitraum von 2 Stunden, im geforderten Radius aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich. Die Abstände der Hydranten sind nach den Vorgaben W 331 und W 400-1 ausgeführt."

„2. Bezug nehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden."

„3. Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleiterbare Stellen nachgewiesen werden, so wird drauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein genormtes Hubrettungsgerät zum Ansatz gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachzuweisen."

9.0 Leitungsbestände im Geltungsbereich

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Freileitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG. Diese ist im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG zu verlegen. Ein möglicher, bereits von der Unterfränkischen Überlandzentrale eG (mit E-Mail vom 20.07.2017) vorgeschlagener Trassenverlauf wurde im Planteil des Bebauungsplans eingearbeitet. Die Umlegung muss rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen.

Weiterhin verlaufen durch den Geltungsbereich, im Bereich des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 363 sowie im nördlichen Bereich Leitungen der Telekom. Diese sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und bei Bedarf zu verlegen. Hierzu ist die Telekom als Netzbetreiber rechtzeitig zu beteiligen.

Ebenfalls verläuft im Bereich des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 363 ein privat hergerichteter Abwasserkanal. Dieser ist im Zuge der Erschließungsplanung zu überprüfen und bei Bedarf zu erneuern.

10.0 Abstandsflächen

Das sog. "16-Meter-Privileg" (Art. 6 Abs. 6 BayBO) darf bei der Ermittlung der Abstandsflächen angewandt werden.

Im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachzuweisenden Abstandsflächen immer von der für den Antragsteller ungünstigsten Berechnungsvariante zu ermitteln. Das heißt, bei Geländeauffüllungen ist das natürliche Gelände für die Berechnung der erforderlichen Abstandsfläche zugrunde zu legen. Bei Geländeabgrabungen ist der Höhencode der Abgrabung zugrunde zu legen.

Das Landratsamt Schweinfurt weist hinsichtlich der Festsetzung Ziffer IV 5.0 (Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO), mit Stellungnahme vom 17.04.2018, ergänzend darauf hin, dass abhängig von der konkreten Planung des Bauvorhabens möglicherweise nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere Baugrenzen) vollständig ausgeschöpft werden können.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am 02.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südöstliches Ortsgebiet" Grettstadt beschlossen.
Der Gemeinderat hat sich für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 08.11.2017 die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i.d.F. vom 08.11.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2017 bis 05.01.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.11.2017 bis 05.01.2018.

Am 28.02.2018 hat der Gemeinderat die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 28.02.2018 beschlossen. Dieser wurde gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 17.04.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 09.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.03.2018 bis 17.04.2018.

2.0 Am 25.04.18 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 25.04.18 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 27.04.18 ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Grettstadt, den 27.04.2018

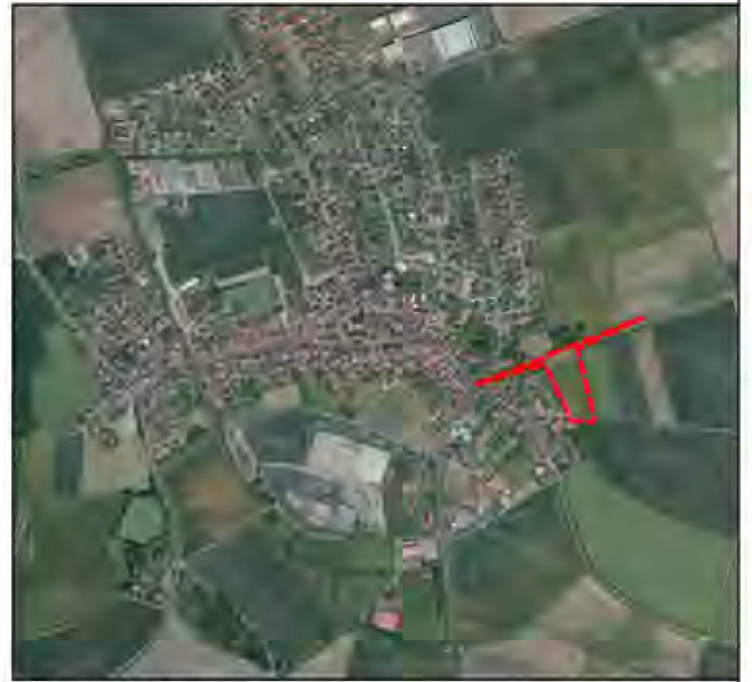
Ewald Vögler, Erster Bürgermeister

4.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.05.18 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südöstliches Ortsgebiet" Grettstadt in Kraft getreten.

Grettstadt, den 07.05.18

Ewald Vögler, Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
2.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	25.04.18 Haßfurther	25.04.18 Schlichting
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	28.02.18 Haßfurther	28.02.18 Schlichting

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Grettstadt
Landkreis: Schweinfurt

Proj. Nr. 166266-04 Anlage
SATZUNG
Plan - Nr.

Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan „Seniorenwohnanlage"
mit 2. Änderung Bebauungsplan
„Südöstliches Ortsgebiet" Grettstadt

	Tag:	Name:
entw.	08.2017	Schlichting
gez.	08.2017	Haßfurther
gepr.	08.2017	Schlichting
geänd.		

Vorhabensträger: G. Änderung
Gemeinde Grettstadt
Hauptstraße 1
97508 Grettstadt
(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
08.11.2017
(Datum, Unterschrift)