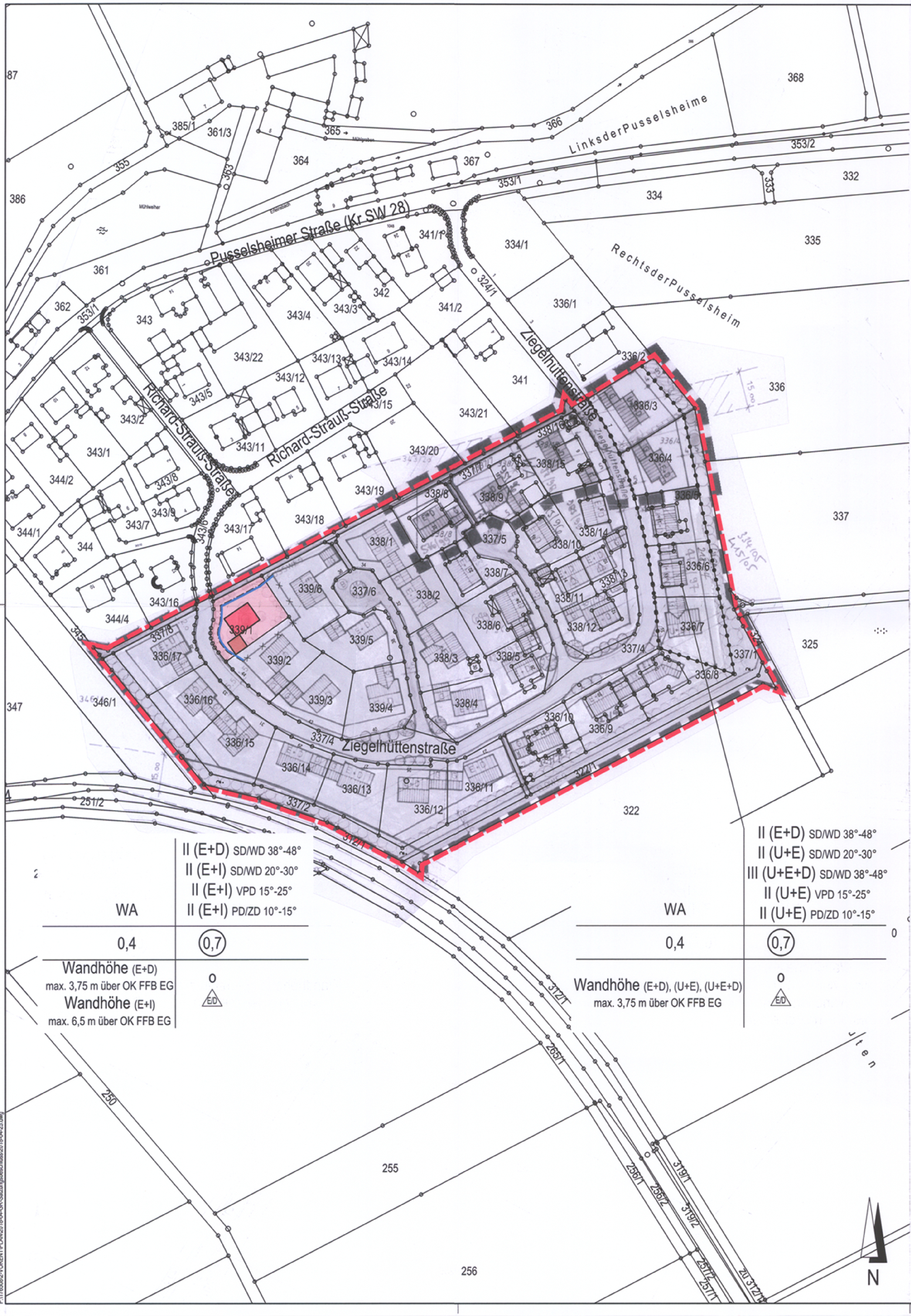

I PRÄAMBEL

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelhüttenäcker II" Dürrfeld erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) 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 INHALT DER 2. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ziegelhüttenäcker II" vom 07.05.1993 sowie die der 1. Änderung vom 21.07.1995 bleiben unberührt, wenn und soweit sie nicht durch Festsetzungen dieses Änderungsplanes geändert bzw. ersetzt werden.

Die grundlegenden Planungsziele der 2. Änderung sind:
a) Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung der Nachfrage des örtlichen Bedarfs
b) Änderung der Nutzung der Flurstücksnummer 339/1 von öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) zu WA (Allgemeines Wohngebiet)
c) Optimierung der verbindlichen textlichen Festsetzungen

III ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ
(0,7) Geschossflächenzahl GFZ
II max. Anzahl der Vollgeschosse
II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 38°-48°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei SD/WD 20°-30°
II (U+E): Untergeschoss und Erdgeschoss bei SD/WD 20°-30°
III (U+E+D): Untergeschoss und Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 38°-48°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei VPD 15°-25°
II (U+E): Untergeschoss und Erdgeschoss bei VPD 15°-25°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD/ZD 10°-15°
II (U+E): Untergeschoss und Erdgeschoss bei PD/ZD 10°-15°

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

o Offene Bauweise
E/D Einzelhaus/Doppelhaus
Baugrenze

5.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IV HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Mögliche Modellstellungen für Häuser und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
339/6 Flurstücksnummer
Grenzsteine
Vorhandene Flurgrenzen
Baugrenze entfällt

V VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebaunugsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,18 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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) 0,7

3.3 Anzahl der Vollgeschosse maximal
Die Festsetzung E+D bzw. U+E+D, jeweils mit Angabe der Firstrichtung, aus der rechtskräftigen Urfassung des Bebauungsplanes "Ziegelhüttenäcker II" und seiner 1. Änderung entfällt und wird durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 38°-48°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei SD/WD 20°-30°
II (U+E): Untergeschoss und Erdgeschoss bei SD/WD 20°-30°
III (U+E+D): Untergeschoss und Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 38°-48°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei VPD 15°-25°
II (U+E): Untergeschoss und Erdgeschoss bei VPD 15°-25°
II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD/ZD 10°-15°
II (U+E): Untergeschoss und Erdgeschoss bei PD/ZD 10°-15°.

3.4 Höhenfestsetzungen
OK Fertigfußboden (FFB) EG max. 50 cm über OK gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche

Wandhöhe bei II (E+D), (U+E) max. 3,75 m über OK Fertigfußboden (FFB) EG
Wandhöhe bei III (U+E+D) max. 3,75 m über OK Fertigfußboden (FFB) EG
Wandhöhe bei II (E+I) max. 6,5 m über OK Fertigfußboden (FFB) EG
Das Maß der Wandhöhe bemisst sich von der OK Fertigfußboden (FFB) EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
Bei der Ausführung als Pultdach ist die traufseitige Wandhöhe maßgeblich.

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

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Es ist nicht zulässig eine einzelne Doppelhaushälfte zu errichten.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt.
Bauliche Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

6.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Kellergaragen sind nicht zulässig.

Garagen und Carports sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen. Abweichend vom Hauptgebäude sind Flachdächer zugelassen. Eine Begrünung wird empfohlen. Grenzgaragen bzw. Carports, die mit der Nachbargarage/-carport zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgestattete bzw. bei Genehmigungsfreiheit die ersterrichtete die Gestaltung vorgibt.

Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Die Befestigung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen 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 Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

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

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen und Carports nicht angerechnet wird.
Dabei darf der Parkstreifen/Fußweg nur durch eine Zufahrt je Bauparzelle unterbrochen werden.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

9.1 Die Gebäude sind grundsätzlich als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk sowie Metall- und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Dacheindeckungen, Fassaden sowie Regenrinnen aus/mit Kupfer, Zink, Alu und Blei oder anderen Blecharten sowie Metallbaumaterialien sind nur zugelassen, wenn diese durch Beschichtung, dauerhafte Lackierung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung oder Auswaschungen geschützt sind, so dass das Niederschlagswasser nicht durch Metallrückstände belastet wird. Grundsätzlich sind keine grellen, fernwirkenden Farben zugelassen, sondern nur sog. Erdfarben. Darüber hinaus sind Gebäude auch mit Holzfassade zulässig.

9.2 Dacheindeckung
Dächer sind als Sattel-, Walm-, versetztes Pult-, Pult- oder Zeltdach auszuführen.
Zulässig ist eine Dacheindeckung in roter, brauner oder anthrazitgrauer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.

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

9.3 Dachaufbauten
Dachgauben sind nur bei Sattel- und Walmdächern (E+D) zulässig.

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

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen straßenseitig hin darf die Höhe von Einfriedungen im Baugebiet 1,3 m nicht überschreiten. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO.

11.0 Geländegestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen zum notwendigen Geländeausgleich des Baugrunds sind maximal bis zur Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig. Darüber hinaus weitergehende Abgrabungen auf dem Grundstück sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Durch Aufschüttungen und Abgrabungen entstehende Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch bepflanzte Böschungen (mind. 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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

VI 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 Vermeidung von Rauchgasbelästigungen

Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten.

3.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

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

V1 Bauzeitbeschränkung Baufeldräumung
Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Tierarten ausschließlich im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen. Soll die Baufeldräumung außerhalb dieser Zeiten stattfinden, ist das Grünland ab März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen oder als Schwarzbrache zu halten. Das Mahdgut ist dabei abzufahren.

4.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftliche Flächen ist insbesondere zur Erntezeit mit Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am 27.09.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelhüttenäcker II" Dürrfeld beschlossen.
Der Gemeinderat hat sich für eine Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 08.11.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 14.02.2018 hat der Gemeinderat die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 14.02.2018 beschlossen. Dieser wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.03.2018 bis 06.04.2018 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 06.04.2018.

2.0 Am 25.04.18 beschloss der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.04.18 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

3.0 Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 27.04.18 ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Grettstadt, den 27.04.2018

Ewald Vögler, Erster Bürgermeister

4.0 Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.05.18 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelhüttenäcker II" in Kraft getreten.

Grettstadt, den 07.05.2018

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	14.02.18	Haßfurther	14.02.18	Schlichting

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Grettstadt
Landkreis: Schweinfurt

Proj. Nr. 176508 | Anlage

SATZUNG

Plan - Nr.

Maßstab: 1 : 1.000

2. Änderung Bebauungsplan
"Ziegelhüttenäcker II" Dürrfeld

	Tag:	Name:
entw.	10.2017	Schlichting
gez.	10.2017	Haßfurther
gepr.	10.2017	Schlichting
geänd.		

Vorhabensträger:
Gemeinde Grettstadt
Hauptstraße 1
97508 Grettstadt
07.05.2018
(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
08.11.2017
(Datum, Unterschrift)