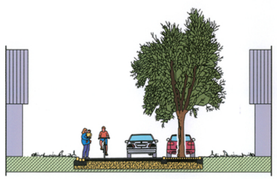
Eingriffsbebauungsplan Maßstab 1:1.000

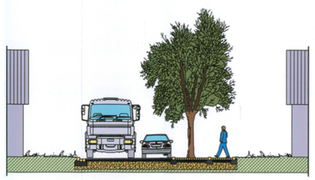
Lärmschutzwall (Höhe 2,50m) M 1 : 100

System Skizze



Planstraße 1 M 1 : 100

System Skizze



Planstraße 2 M 1 : 100

System Skizze

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Baumgärten" erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.02.2010

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

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

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

MI b — Mischgebiet (MI) mit Nutzungsbeschränkungen.
Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

5.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche: Gleichberechtigtes Nebeneinander von Verkehrsteilnehmern

öffentlicher Fußweg/Anwandweg

Straßenbegrenzungslinie

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

PW — Pumpwerk

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung Ausgleichsmaßnahmen (siehe IV 9.2)

Grünfläche
Zweckbestimmung Bepflanzung, Lärmschutzwall

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Herstellung Leseseitenhalten auf öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzung von Obst-, Nuss- und Wildobstbäumen als Hochstämme und Straßenbäume, ungefährer Standort, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von landschaftlichen Hecken, drei- bis fünfreihig, Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Baumerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sofern die Bebauung nicht unverhältnismäßig erschwert wird

Baumerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB der Lärmschutzwall ist entsprechend anzupassen.

10.0 Sonstige Planzeichen

SD/VPD/PD/ZD — Dachform Parzelle Nr. 1 - 26 Satteldach / Versetztes Pultdach / Pultdach / Zeltdach

bepflanzter Lärmschutzwall, Höhe 2,5m (siehe Skizze)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anbauverbote Zone gemäß Art. 23 (1 BayStrWG, Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfahrungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Geltungsbereich nach (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Parzellennummern

Flurstücksnummern

Grenzsteine

Höhenschichtlinien (Meterlinien)

vorhandene Flurgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

20,0 — Bemaßung

Schriftfachen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über der Verbindungsfläche der Straßenbegrenzungslinien hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Schnittfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchs gewährleistet ist Sträucher sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, §§ 6 und 14 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Mischgebiet beschränkt (MI$_b$)" festgesetzt.

Auf den Parzellen Nr. 27 – 28 sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 1 – 7 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes und damit allgemein zulässig. Je Grundstück ist jedoch im Sinne eines "Teilausschlusses" die Errichtung von nur einer Wohnung nur für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen, wenn diese in die Betriebsgebäude integriert ist. Diese Wohnung muß der gewerblichen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen.

Einschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § ½ bis 2'a BauNVO)

2.1 Anzahl der Vollgeschosse

E = E (Erdgeschoss und Dachgeschoss (DG). DG kann Vollgeschoss sein)
E + I (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss)

2.2 Höhenfestsetzungen

2.2.1 OK Fertigfußboden im Erdgeschoss auf Straßenniveau. OK Straßenmitte Planstraße.
2.2.2 Wandhöhe bei E + D max. 3,5m, bergseitig siehe V.1.0
2.2.3 Wandhöhe bei E + I max. 6,5m, bergseitig siehe V.1.0

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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

4.0 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Gebäude im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO sind allgemein zulässig nur innerhalb der Baugrenzen. Geschlossene und offene Garagen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 10m Metern zu halten.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Dachform Parzelle Nr. 1 – 26 / Dachneigung Hauptgebäude

Satteldach	38° - 48°
versetztes Pultdach	25° - 35°
Pultdach	10° - 15°
Zeltdach	15° - 25°

Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen und Dacheindeckungen auftreten. Dies gilt nicht für Gebäude mit versetzten Pultdach. Anbauten an ein Hauptgebäude sind auch in Pultdachform zulässig. Die zulässige Dachneigung richtet sich dabei nach den für das Hauptdach geltenden Festsetzungen.

7.2 Dachüberstand

Traufseitig bis max. 50cm
Giebelseitig bis max. 30cm

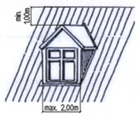
7.3 Dacheindeckung

Bei direkt aneinander grenzenden Dachflächen auf einem Grundstück ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (indach- und Aufdachsystem) bis zu einer Höhe von 15cm, nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.

7.4 Dachaufbauten

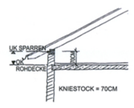
Dachein schnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel

Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel mit einer Mindestbreite von 2,0m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 38° Grad Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Sie dürfen zusammen eine Gesamtbreite von einem Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben und Zwerchgiebel von Gebäudegiebel muss mindestens ein Fünftel der Firstlänge betragen. Die Ansichtsseite der Dachgauben darf 2,0m nicht übersteigen. Die Brüstung muss in der Dachfläche, der höchste Punkt, an den die Dachgaube in die Dachhaut des Hauptdaches übergeht, hat senkrecht betrachtet, mindestens 1,0m unter dem First zu liegen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen. Für die Berechnungen sind die Außenmaße heranzuziehen.



7.5 Kniestock

Nachfolgende Regelungen gelten nicht für die Dachformen "Pultdach" und "Versetztes Pultdach". Ein konstruktives Widerlager Kniestock bis zu einer Höhe von max. 70cm ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswände, siehe Skizze.



7.6 Fassade

Die Fassaden sind als ortsübliche Putzflächen oder als Holzverschalungen auszuführen. Schieferflächen und Metallverkleidung sind in Teilbereichen zulässig. Kunststoffverkleidungen der Fassade, Riesen sind unzulässig.

7.7 Garagen

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen (Garagen) oder offene Garagen (Carports) ausgeführt werden.

Begrünte Flachdächer sind zulässig. Bei Ausführung mit Dachneigung ist diese auch abweichend vom Hauptgebäude oder der Garage auf dem Nachbargrundstück zulässig.

Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen. Grenzgaragen, die mit einer Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die ersitgestellte bzw. bei Genehmigungsfreiheit die ersterrichtete die Gestaltung vorgibt.

Carports sind in Skelett-Bauweise mit Begrünung der Fassaden/Stützpfosten auszuführen. Für zusammengebaute Grenzcarports gilt die für Grenzgaragen getroffene Regelung entsprechend.

7.8 Nebenanlagen (§ ¼ Abs. 1 BauNVO)

Bei der Ausführung der Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind Weißtech, Blumenpappe und Faserzementplatten nicht zulässig.

7.9 Wintergärten

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen, Dachformen und Dacheindeckungen haben.

8.0 Grünordnerische Maßnahmen in Eingriffsbebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Ziffern 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Vorhandene Bäume sind während der Baumaßnahmen zu sichern und zu erhalten, soweit dadurch die zulässige Errichtung von Gebäuden und Straßen nicht beeinträchtigt wird. Die Linde im Bereich des festgesetzten Lärmschutzwalls ist in jedem Fall zu erhalten, der Lärmschutzwall ist entsprechend auszubilden.

8.2 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.5 zu pflanzen.

Nach Abschluss der Straßenbauarbeiten muß spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode die Pflanzung der Gehölze auf den öffentlichen Grünflächen durchgeführt werden.

8.3 Auf dem in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.5 zu pflanzen. Je angefangene 200 m2 zu pflanzende Fläche sind wird 3 Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung hat rund 6-reihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste zu erfolgen.
Vor der Ausschreibung der Bepflanzungsmaßnahmen für den Lärmschutzwall ist ein Pflanzplan zu erstellen, der mit der unteren Naturschutzbehörde aus landschaftspflegerischen Gründen abzustimmen ist.

8.4 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro 250 m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinkronriger Baum II Ordnung sowie 5 standortheimische Laubsträucher gemäß der Gehölzliste zu pflanzen und zu pflegen.
Alternativ kann zum Kleinkronigen Baum II Ordnung ein Obstbaum Hochstamm gepflanzt werden.

8.5 Gehölzliste

a) Bäume (Pflanzmindestgröße -bei Fliederpflanzgebot: H. 3xv Stu 12/14
bzw. Heisterhöhe 150-200; -bei Straßenbäumen: H. 4xv Stu 18/20)

Bäume I. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

b) Obstbäume in Sorten (Pflanzmindestgröße: H. Stu 8/10)

Jakob Lebel	Apfel
Kaiser Wilhelm	Apfel
Rote Sternrenette	Apfel
Jakob Fischer	Apfel
Prinzenapfel	Apfel
Berner Rosenapfel	Apfel
Schöner aus Boskoop	Apfel
Roter Herbstkalvill	Apfel
Landsberger Renette	Apfel
Baumanns Renette	Apfel
Cranoels	Apfel
Goldparmäne	Apfel
Rheinischer Bohnapfel	Apfel
Gelbanneter Kardinal	Apfel
Topaz	Apfel
Gellerts Butterbirne	Birne
Gute Graue	Birne
Doppelte Philippsbirne	Birne
Pastorenbirne	Birne
Hauszwetsche	Zwetsche
Zimmers Frühzwetsche	Zwetsche
Burtat	Süßkirsche
Gr. Schw. Knorpelkirsche	Süßkirsche

b) Sträucher (Pflanzmindestgröße -bei Flächenpflanzgebot und Hecken Str. 2xv 60-100)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

8.6 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung
Wein, Wilder Wein, Efeu, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten
Buche, Hainbuche, Liguster, Feld-Ahorn, Weißdorn

Hecken freiwachsend
Flieder, Strauch-Rosen, Weißdorn, Deutzie, Liguster, Spiere, Schneeball

Kleinkronige Laubbäume
Eberesche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Apfeldorn

8.7 Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Bauaufsanungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

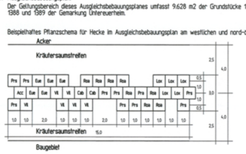
8.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung, Störung) von bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche) durch Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Oktober bis Ende Februar) oder Kontrolle und Freigabe durch Ökologen außerhalb dieses Zeitfensters geplant, so ist spätestens im Februar vor der Baudurchführung eine Schwarzbrache des betroffenen Gebiets herzustellen und zu erhalten, um die potenzielle Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen in Ausgleichsbebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 und Abs. 1a BauGB)

Neben den Ausgleichsflächen im Eingriffsbebauungsplan wird auf einem Ausgleichsbebauungsplan der Kompensationsbedarf ausgeglichen. Der Ausgleichsbebauungsplan ist im Eingriffsbebauungsplan integriert.

9.1 Ausgleichsbebauungsplan
Der Geltungsbereich dieses Ausgleichsbebauungsplanes umfasst 9.628 m2 der Grundstücke 1978, 1979, 1988 und 1989 der Gemarkung Untereuerheim.

Beispielhaftes Pflanzschema für Hecken in Ausgleichsbebauungsplan an westlichen und nord-östlichen Ortsrand



Acc	Acer campestre
Cab	Carpinus betulus
Eue	Euonymus europaeus
Lox	Lonicera xylosteum
Pra	Prunus avium
Pru	Prunus spinosa
Rca	Rosa arvensis
Vli	Viburnum lantana

Beispielhaftes Pflanzschema für Hecken im Ausgleichsbebauungsplan (FlNrn. 1978, 1979, 1988 und 1989)

Cca	Carpinus betulus
Cra	Crataegus laevigata
Cm	Crataegus monogyna
Eue	Euonymus europaeus
Lv	Ligustrum vulgare
Lox	Lonicera xylosteum
Pru	Prunus spinosa
Rca	Rosa arvensis
San	Sambucus nigra
Vli	Viburnum lantana

9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Streuobstwiese
Ziele/Maßnahmen
Neuanlage und Entwicklung von einer blütenreichen Streuobstwiese mit hochstämmigen Obst-, Nuss- und Wildobstbäumen sowie Anpflanzung und Entwicklung von mehreren 3 – 5 reihigen, beidseitig gebuchteten, landschaftlichen Hecken, die unregelmäßig verteilt, insbesondere auch in Randlage in die Fläche eingebracht werden. An besonnten Stellen sind in Gehölzrandbereich zwei Lesesteinhaufen zur Strenschichtung aus verschiedenen Substraten mit den Maßen 1 m breit, 3 m breit und 5 m lang auszubilden.
Pflege
Die Wiesenflächen sind extensiv – erster Mähzeitpunkt frühestens 15. Juni, heiu mit Mähmosaik (Erhalt von schmalen Brachestreifen) sowie mit Mähgutentfernung – bishopfgrand zu pflegen.

Ortsrandeingrünung Westrand und Nord-Ostrand
Ziele/Maßnahmen
Neuanlage und Entwicklung einer 3 reihigen landschaftlichen Hecke mit gegenüber der freien Landschaft und der Bebauung vorgelagerten blütenreichen Kräuterraumstreifen und Lücken mit Obstbäumen auf Kreuzwiese entlang der West- und Nord-Ostseite sowie beidseitigen Pflanzstreifen. Die Gräben, die größer als 2 m werden, ist zu den angrenzenden Acker- bzw. Mischgebietsflächen ein Abstand von 4 m einzuhalten.
Pflege
Die Kräuterstume und -wiesen sind extensiv – erster Mähzeitpunkt frühestens 15. Juni sowie mit Mähgutentfernung – bishopfgrand zu pflegen.

Für die Heckenpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von autochthonen Straucharten zulässig.

Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen ist ausschließlich die autochthone Regiosaatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 oder gleichwertig aus dem Herkunftsgebiet 11 in einer Einsaatmenge von mindestens 3-5 g/m2 einzusäen.

Düngungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

9.3 Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen Bepflanzungen und Einsaatenl sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus bezogen auf den Baubeschrift planigemäß, vollständig und fachgerecht in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs frühestenden Überbäume mittels Schnittmaßnahmen zu fördern und zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen.

10.0 Abnahme Ausgleichsmaßnahmen

Nach Fertigstellung aller in Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Grettstadt mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

11.0 Bebaute und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung)

Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten, öffentliche Parkplätze) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerung begünstigende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10mm wasserdurchlässiger Fugenbreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10mm Fugenbreite. Ausnahmsweise davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn diese Flächen auf dem Grundstück entsorgtgemäß versickern, z.B. durch entsprechendes Gefälle.

12.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländerverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Bepflanzung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die zulässigen Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind zulässig als Zaun Maschendrahtzaun ausgeschlossen) oder als lebende Hecke aus den in Ziffer 8.5 genannten Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20m. Hauern sind hier nur als Bruch- und Sandsteinhauern sowie als gespitzte Mauerscheiben jeweils bis zu einer Höhe von max. 100m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Drahtgeflechtzaun ohne sichtbaren Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.

Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Staatsstraße 2277 mit fürund hinteren Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.

13.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO)

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

14.0 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 5 BayBO)

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den Baugrundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 80cm zulässig, wobei dadurch entstehende Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken durch Böschungen auf dem Grundstück wo die Aufschüttung oder Abgrabung vorgenommen wurde, zu gestalten sind.

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

Auf den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 16, 17, 18, 19, und 28.
Eine Belüftung der schutzbedürftigen Räume darf nicht nur über die Südseite erfolgen.

Sofern sich Lüftungsöffnungen im Bereich der Kaminmündungen von Feuerstätten eines benachbarten Gebäudes befinden soll mindestens eine Lüftungsöffnung Fenster und Türen ins Freie je nehmrum
a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15m entfernt sein bzw.
b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 6m entfernt sein, oder
c) 1m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (bezugspunkt ist die Oberkante der Lüftungsöffnungen).

16.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Ziffer 4 BayBO)

Bei der Errichtung von Wohneinheiten sind je Wohneinheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

V HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Unverbindlich erfolgende symbolische Darstellung zu IV.2.2 Satz 2.2.2 und 2.2.3

Schnitt zu V.1.0 1 : 500

Übersichtslageplan ca. 1:10000

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
3.	Einarbeitung erneute Beteiligung TÖB § 4 Abs. 3 BauGB	03.11.10	Haßdürfner	03.11.10	Roschlau
2.	Einarbeitung Beteiligung TÖB § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB	22.09.10	Haßdürfner	22.09.10	Roschlau
1.	Einarbeitung frühzeitige Beteiligung TÖB § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB	16.06.10	Haßdürfner	16.06.10	Roschlau

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Grettstadt
OT Untereuerheim

Proj. Nr. 084738 Anlage

ENTWURF

Landkreis: Schweinfurt Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan
"Baumgärten" Untereuerheim

	Tag	Name
entw.	08.04.10	Roschlau
gez.	08.04.10	Haßdürfner

Vorhabensträger:
Gemeinde Grettstadt
Hauptstraße 1
97508 Grettstadt

03. NOV. 2010
(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
BAURCONSULT GmbH · RAIFFEISENSTRASSE 3 · 97447 HASSFURT

03.11.2010
(Datum, Unterschrift)