



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Erdgeschoss mit Dachgeschoss (Textziffer A1e)
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Fläche für Versorgungseinrichtungen - Trafostation
- öff. Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	
Bauweise	Bauweise	

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- geplante Gebäude
- z. B. 5
- Grundstücksnummer

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die OK-Erdgeschoss-Rohfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

A6 Einfriedungen

a Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie max. 1,20 m hoch sein. Sie sind 0,5m von der Grenze zurück zu setzen. Die so entstandene Fläche zwischen Erschließung und Einfriedung ist mit Stauden und Blumen zu bepflanzen. Alternativ darf die Einfriedung als lebender Zaun aus Heckensträuchern angelegt sein. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und Früchte tragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

b Sockel für Zäune sind unzulässig.

A7 Werbeanlagen, Antennenanlagen

a Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

A8 Grünordnung

a Pflanzgebote ohne Standortbindung
Je 200m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung und 5 Sträucher anzupflanzen.

A9 Regenwassernutzung und Versickerung

a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.

b Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. die Aufspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen, Teichen etc. ist allgemein zulässig. Der Überlauf darf an das Entwässerungssystem der Gemeinde Grettstadt angeschlossen werden.

A10 Weitere Festsetzungen

a Soweit diese Bebauungsplan-Änderung keine anderweitigen Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd-West“ der Gemeinde Grettstadt, Gemeindeteil Untereuerheim in der Fassung der letzten Änderung.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Die Entwässerungssatzung des Gemeinde Grettstadt ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdrainage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
- 3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 4 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- 5 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Funde von Bodentalerturnern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.

- 6 Für Regenwasserrückhaltungen werden 2,5m² pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung des Zweckverbandes RMG, die ÄVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist.
- 7 Solarkollektoren sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integrieren, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefasst werden.
- 8 Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- 9 Bei der Errichtung eines Trennsystems ist das ATV/DWWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 10 Wegen des erhöhten Grundwasserstandes wird empfohlen die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen (z. B. „Weiße Wanne“) auszubilden.

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art und Maß der Nutzung

- a Die im WA-Gebiet gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Schank- und Speisewirtschaften - ist gem. §1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- b Die im WA-Gebiet gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. §1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig.
- c In Wohngebäuden sind max. zwei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
- d Hauptgebäude dürfen mit einer Höhe von max. 4,0m und einer Firsthöhe von max. 9,0m errichtet werden. Als Maß gilt der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Sparrenunterkante (Höhe) bzw. bis zur Oberkante der Firstziegel (Firsthöhe).
- e Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

A2 Abstandsflächen

- a Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
- b Garagen einschließlich Nebenräumen und Nebengebäude dürfen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO bzw. die entsprechenden, maßgeblichen Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.

A3 Stellplätze, Garagen

- a Je Wohneinheit im Erdgeschoß sind mind. zwei Stellplätze, je Wohneinheit im Obergeschoß ist mind. ein Stellplatz herzustellen.
- b Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der „Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten“ zulässig. Soweit diese nicht festgesetzt sind, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind mit einem Stauraum von mind. 5,0m, max. 9,0m zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig.

A4 Dächer, Dacheindeckungen, Dachaufbauten

- a Dächer mit einer Dachneigung < 30°, einseitige Pultdächer und Nur-Dach-Häuser sind nicht zulässig.
- b Dacheindeckungen aus Trapez- bzw. Wellmaterialien (z. B. Wellfaserzementplatten, Wellblech, Trapezblech, o. ä.) sind nicht zulässig. Es sind nur rote oder anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien zulässig.
- c Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Giebelhöhe, Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind. Dies gilt nicht für die Gebäude, die auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 1 und 2 errichtet werden.
- d Dachgauben sind nur bei Dachneigungen >= 38° zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

A5 Sockel

- a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoss-Rohfußboden) darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 10. JAN. 2007 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 9. JAN. 2007 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 23. April 2007 bis 23. Mai 2007 öffentlich ausgelegt.

Grettstadt, den 24. MAI. 2007

1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 22. August 2007 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Grettstadt, den 23. AUG. 2007

1. Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 21. SEP. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grettstadt während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Grettstadt, den 24. SEP. 2007

1. Bürgermeister

GEMEINDE GRETTSTADT

GEMEINDETEIL UNTEREUEURHEIM
8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SÜD-WEST“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergreinfeld
11. Januar 2007, 04. April 2007, 22. August 2007

