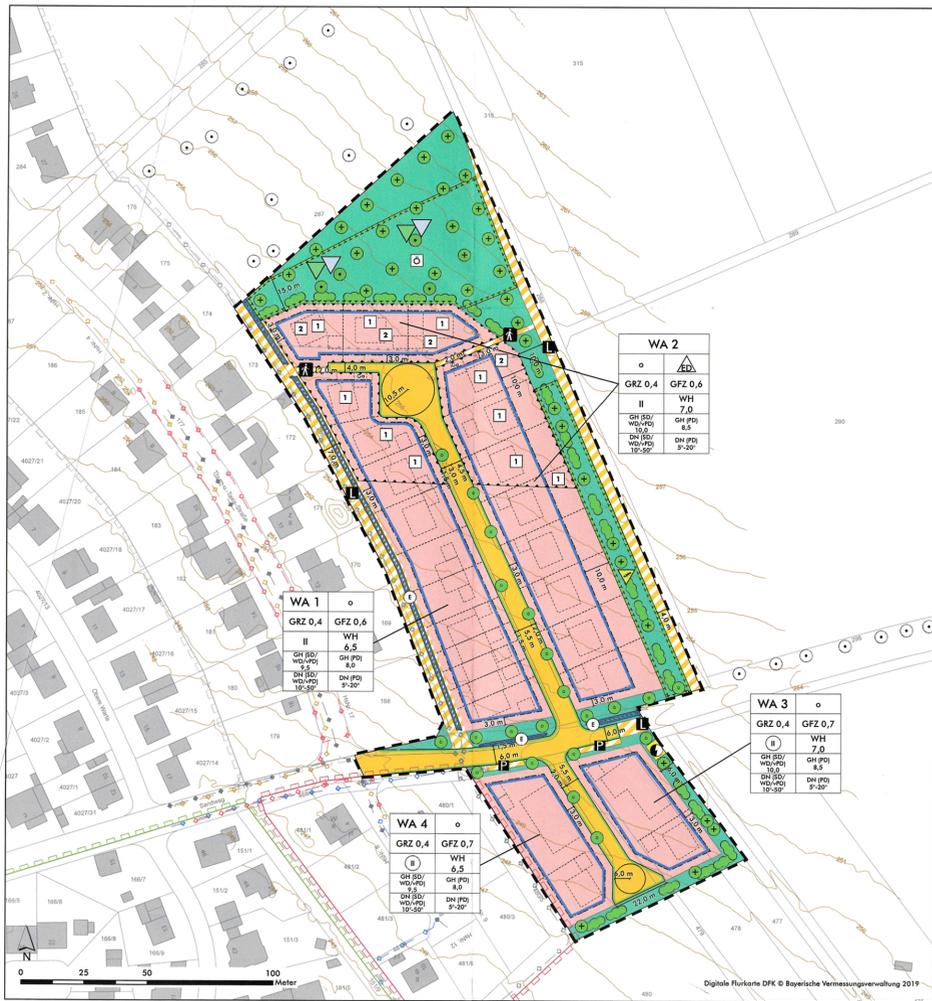


Gemeinde Grettstadt, Ortsteil Obererheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sandweg II"



Präambel

Der Gemeinderat der Gemeinde Grettstadt hat aufgrund von dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)...

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sandweg II" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Sandweg II" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichem Teil vom 16.12.2020. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 16.12.2020 beigefügt.

Gemeinde Grettstadt, den 27.11.2020

Ewald Vogler, 1. Bürgermeister

1. Bürgermeister (Signaturen und Siegel)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nr. (beispielhaft)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO; § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (beispielhaft)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

WH maximal zulässige Wandhöhe in m (beispielhaft)

GH maximal zulässige Gesamthöhe in m (beispielhaft)

3. Bauweise, Bauart, Bauformen, Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO; §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

o nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

o öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbenutzflächen (Unterteilung in Gehweg, öffentl. Stellplätze im Straßenraum, straßenbegleitende Grünfläche nur als Hinweis, Lage flexibel)

o Straßenbegrenzungslinie

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o landwirtschaftlicher Weg

o Fußweg

o öffentliche Parkfläche

5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauVO)

o Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

o Elektrizität

6. Grünflächen, Pflanzgebiete, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

o öffentliche Grünflächen

o Pflanzgebiet: Laub-/Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)

o Pflanzgebiet: Laubbaumhochstamm (im öffentlichen Straßenraum in Verbindung mit textl. Festsetzung Ziff. 5.1)

o Pflanzgebiet: Sträucher (Standort flexibel)

o Pflanzbindung: Obstbaumhochstamm (Sicherung Biotopebaum)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für das kommunale Ökotoke nach § 16 Abs. 1 BNatSchG

o Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

o Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der konfliktfreien ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

o A CEF 1a: Ausbringung und Betreuung von 3 Nistkästen für Fledermausarten (2 Flachkästen und 1 Rundkästen) und Installation von 3 Nisthilfen für höhlenbrütende Vögelarten (2 Höhlen, 1 Halbhöhle)

o A CEF 2: Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen

o A CEF 3: Anlage von Winterquartieren, Versteckmöglichkeiten und Einblageplatz für Reptilien (Faltziele, Stein- und Sandhaufen)

8. Gestaltungssetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO

SD/VD/WD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, VD = versetztes Pultdach, WD = Walmdach)

DN 10-50° Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

9. Sonstige Festsetzungen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sandweg II"

o Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

o Schallimmissionsverkehlslärm, nachts

o Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete, nachts um max. 2 dB(A) (vgl. textliche Festsetzungen, Ziff. 9)

B. Zeichnerische Hinweise

o Flurstücke mit Flurnummern

o bestehende Gebäude

o geplantes Gebäude

o vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

o Bemöbung (beispielhaft)

o Fläche mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm, tags um max. 1 dB(A) (vgl. textliche Hinweise, Ziff. 6.2)

o bestehende Entwässerungsgräben

o A CEF 1b: Die Gemeinde verpflichtet sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet zur Ausbringung und Betreuung von 5 Nistkästen für Fledermausarten (3 Flachkästen und 2 Rundkästen) und Installation von 5 Nisthilfen für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten (2 Höhlen, 2 Halbhöhlen, 1 Storkasten)

o Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen

o Für die Dächer von Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig.

o Höhenabschnitten mit Höhenangabe

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hintern Schloss"

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hintern Steinbruch"

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hintern Steinbruch"

o Hauptver- und entsorgungsleitungen

o unterirdisch, hier:

o Schmutzwasserkanal der Gemeinde Grettstadt

o Regenwasserkanal der Gemeinde Grettstadt

o Stromleitung der Unterterrichtlichen Überlandzentrale eG

o Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe

o Fernwasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m, jeweils gemäß Planzeichner.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist das mittlere Straßenniveau der Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze).

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Gebäudeoberkante (z. B. First).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.3 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind einseitig zu gestalten (z. B. Gebäudehöhe, Dachneigung).

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.5 Zwischen Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carportzufahrt ist ein Stauraum herzustellen. Bezogen auf den Einbaupunkt muss dieser bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen. Eine Einriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

3.6 Kellergraben sind nicht zulässig.

4. Höherzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen (je Einzel-Reihenhaus bzw. je Doppelhaus) zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebiete in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum:

• Je 200 m² öffentliche Grünfläche ist ein standortgerechter Laubbau- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebiete werden angeordnet. Der Gehölzbestand wird durch die Pflanzbindung festgesetzt zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

• Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechtem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (jährliche abschneidende Mahd mit Mähroboter (Mähdrescher der Fläche ist nicht zulässig), Mähroboter höchstens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September. Erhalt von jährlich alternierenden Brauchschnitten auf der Fläche).

• Im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze (Mehrzweckstreifen) sind Laubbäume gemäß Pflanzbindung zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den empfindlichen Grundstücksabschnitten. Mögliche Baumarten siehe C. Textliche Hinweise - Hinweise zur Pflanzenverwendung - Straßenverengung.

• Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagflächen ist pro Baum ein spartenreifer Wurzelumbereich mit einem durchschnittlichen Mindestmaß von 12 m² nachzuweisen (Pflanzgröße z. B. 1 x 1 x 3 x 2 x 2 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren oder Überfahren zu schützen.

• Die festgesetzten Begrünnungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Anzäunungen sind durch die Gemeinde Grettstadt durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsetzen zu ersetzen.

5.2 Pflanzgebiete auf den privaten Grundstücksflächen:

• Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau- oder ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

• Die festgesetzten Begrünnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfüllung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünnungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5.3 Die Vorschrift nach Art. 7 BauBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

• Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie nicht befestigte Wegeflächen sind mit wasserdrückenden offengliedrigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Kieseplaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.)

• Die Anlagen von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschichtungen ist auf den privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäuderufe nicht zulässig.

5.4 Pflanzenverwendung:

• Artenwahl: Es sind heimische standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt.

• Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbauhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Baum- und Gehölzgruppen)

- Obstbaum/Waldobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

- Heister, 2 x verpflanzt 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm

- Sträucher, v. Str. 3-17, 40-60 / 60-100 cm

• Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Die Ökotokefläche mit einer Flächengröße von 0,21 ha kann nach Umsetzung der unter Ziff. 5.1 festgesetzten Maßnahmen einem kommunalen Ökotoke zugeführt werden und steht anderen Eingriffsvorhaben als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

6.2 Vermeidungsmaßnahme Armeria-Bestand

• Zum Erhalt des Sandgrasrasen-Bestandes (Armeria elongata) wird dieser, im Winterhalbjahr vor Baubeginn nach Festlegung der Zaun-eindecke A CEF 3 ersetzt.

7. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 14 BImSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BImSchG sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der konfliktfreien ökologischen Funktionalität durch geeignete Fachpersonal vor Baufüllung/Baufelderrückbau/Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen:

• A CEF 1a: Installation von 3 Nistkästen für Fledermausarten (2 Flachkästen, 1 Rundkästen) und Installation von 3 Nisthilfen für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten (2 Höhlen- 1 Halbhöhlenkasten) an 2 Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Sicherung als Biotopebäume

• A CEF 2: Bei Planung- bzw. Astabschnitte mit Höhlen zu biegen (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhe abschneiden) und lagern an Bäume auf Flurstück 287 und 298 aufzuhängen

• A CEF 3: Zur Strukturveränderung werden im Winterhalbjahr vor Baubeginn 2 Mulden mit robbarem, sandigem Material und Stein- oder Totholzstücken jeweils mit einer Mindestgröße von 2 - 3 m², fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der öffentlichen Grünfläche im Osten angelegt. Die Steinhaufen sind aus unterschiedlichen Korngrößen mit einer max. Korngröße von 400 mm zu schichten (vgl. Kartsch 2011, siehe Begründung, Kapitel 5.1, Abs. 13). Die umgebende Fläche ist durch einschürige Mahd ab 01.09. mit Mähroboter zu pflegen.

7. Niederspannungsleitungen

7.1 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8. Gestaltungssetzungen

8.1 Abstandsflächen

• Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BauVO in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

8.2 Dächer

• Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 50° oder als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen. Für dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bautelle und Vorbauten, wie bspw. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.

• Für die Dächer von Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig.

8.3 Materialien und Farben

• Als Dachdeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldecken (einschließlich nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig.

• Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer von Hauptgebäuden, einschließlich untergeordneter, nicht eigenständig nutzbarer Bautelle und Vorbauten, Garagen und Carports bis einschließlich 10° Dachneigung sind ab einer Fläche von 10 m² zu begrünen.

• Für Garagen und Carports ist als Dachdeckung auch Kunststoff in den o.g. Farben sowie transparent zulässig.

• Für dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bautelle und Vorbauten, wie bspw. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Materialien und Farben zulässig.

• Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

8.4 Dachaufbauten

• Zwerchgiebel und Dachguben müssen zum Ursprung und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.

• Die Breite von einseitigen Zwerchgiebeln und Dachguben darf höchstens 5,0 m betragen.

8.5 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

• Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach von Gebäuden zulässig.

8.6 Notwendige Stellplätze

• Im allgemeinen Wohngebiet sind auf jedem Baugrundstück pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

8.7 Geländeänderungen

• Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeaussgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bezogen auf die natürliche Gelände zulässig. Einrückungen zur freien Landschaft sind zu vermeiden, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

• Höhenunterschiede sind durch zu befestigende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 0,75 m auf dem Baugrundstück auszugleichen.

8.8 Einfriedigungen

• Einfriedigungen sind zum öffentlichen Raum hin bis zu einer Höhe von max. 1,30 m, bezogen auf das geplante Gelände an der Grundstücksgrenze, zulässig. Einfriedigungen zur freien Landschaft sind zu vermeiden, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

• Einfriedigungen in Verbindung mit Stützmauern oder Gabionen nach Ziff. 8.7 sind auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von zusammen max. 2 m Höhe, bezogen auf das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze, zulässig.

8.9 Für die Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

9. Immissionschutz

9.1 Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Nr. 1 sind positive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutz) aufgrund der Verkehrslärmemissionen während des Nachttraumens aus dem Verkehr auf der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A70 zu ergreifen.

• Die Bauprüfung sind mit schallschutzoptimierten Grundrissen auszuführen. Die Grundrissoberfläche ist so zu gestalten, dass sich Fensteröffnungen von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Schlaf- und Wohnräume) nur an von der Autobahn lärmbegünstigten Fassadenseiten (= Süden, Westen) befinden.

• Alternativ sind Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen ohne offene Fenster- und/oder mit ausreichend dimensionierten schalldämmenden Daueröffnungen an allen nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden auszustatten (vgl. Schallschutztechnische Untersuchung, Anhang 2 der Begründung).

• Ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen. Für die Außenbauteile der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet gelten die Anforderungen gemäß DIN 4109 auf Grundlage der im Gutachten 14025-01 vom 28.09.2020 des Sachverständigenbüros Tsch. Würzburg (vgl. Anhang 2 zum Bebauungsplan) dargestellten Beurteilungspegel.

10. Umgang mit Niederschlagswasser

10.1 Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, unverschlammte Niederschlagswasser von Dachflächen werden angeordnet. Der Gehölzbestand wird durch die Pflanzbindung festgesetzt zu erhalten, entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuführen, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder überflutet verzögert in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzugeben.

10.2 Zur Rückführung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstück ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasspeicher (Zisterne) herzustellen. Zusätzlich ist ein Notbehälter auf die öffentliche Regenwasserkanalisation zu errichten. Die Größe der Zisterne beträgt für Baugrundstücke bis einsch. 400 m² Grundstücksfläche mind. 3 m³, für Baugrundstücke zwischen 401 m² bis einsch. 600 m² Grundstücksfläche mind. 4 m³, für Baugrundstücke zwischen 601 m² bis einsch. 800 m² Grundstücksfläche mind. 6 m³ und ab 801 m² Grundstücksfläche mind. 8 m³.

11. Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

11.1 Für die gemäß Planzeichen festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO wird als besonderer Nutzungszweck die Versorgung des Pflanzgebiets mit Elektrizität festgesetzt.

D. Textliche Hinweise

1. Boden- und Grundwasserschutz

1.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbleibem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.

1.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden- und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerunganlage der Gemeinde Grettstadt (Etwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

2.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (AVY/DVWK-Merkblätter, NWFraV, TRENOG, TRENOG). Auf die mögliche Erfordernis eines Überflutungsabweises gemäß DIN 1986-10 wird verwiesen.

2.3 Das Pflanzgebiet kann im Rahmen einer Rohmutterverwertung an die zentrale Trinkwassererwärmung angeschlossen werden. Der gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 für die geplante Bebauung vorgeschriebene Mindestdruck von 2,35 bar wird im Pflanzgebiet eingehalten, sodass ein für eine ausreichende Versorgung notwendiger Wasserdruk grundsätzlich gesichert werden kann. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Druckunterstützung für die geplanten Gebäude sind bei Bedarf durch den jeweiligen Bauherrn vorzusehen.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 kann das Abwasser aus Kellergeschossen nur mittels Hebeanlagen abgeführt werden.

2.5 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter und Normen:

• W 403 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwassererwärmung“

• W 311 „Hydrantvernetzung“

• DIN 1988-6 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen“

2.6 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Störereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann sowie bei Gestaltung der Freilflächen einen schalllosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

2.7 Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken in Zisternen gespeicherte, unverschlammte Niederschlagswasser bspw. für Bewässerung oder Toiletenspülung zu nutzen.

3. Hinweise zu Baugrund und Wasserführung

3.1 Da im Pflanzgebiet witterungsabhängig mit Hangschichtwasser zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufsteuendes Sickerwasser (z. B. „weiße Wände“ o. ä.) zu empfehlen.

3.2 Drän- oder Schichtenwasser darf nicht dem Schutzwasserkanal zugeführt werden.

4. Brandschutz

4.1 Es ist sicherzustellen, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Zu- und Abfahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht durch Bauma