I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Innerer Wiesenflecken" Gemeinde Grettstadt erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2015 (BGBl. I S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)

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

F) Bauweise

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

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

0,35 Grundflächenzahl GRZ

0,6 Geschossflächenzahl GFZ

II - (II) Anzahl der Vollgeschosse (maximal/zwingend):
(A) I (E): Erdgeschoss bei SD/WD 20°-30°
II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 38°-48°

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

(C) (II)(E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei SD/WD 20°-30°
(II)(E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei VPD 15°-25°
(II)(E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD/ZD 10°-15°

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

O Offene Bauweise

E Einzelhaus

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
(Modellbeispiel: Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenraumgliederung ist in der Erschließungsplanung vorzunehmen)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Erdweg/best. Feldweg (mit angrenzendem Graben)

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

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

Oberirdisch

Unterirdisch

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

Private Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

(RRT) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: RRT

10.0 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)

Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) auf den Parzellen 41-44 nach Möglichkeit

11.0 Sonstige Planzeichen

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: Von Bebauung freizuhaltende Schutzabstände, in denen die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten werden.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD/WD/VP/DP/ZD Dachform: Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach, Pultdach, Zeltdach

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5 Parzellennummer

2986 Flurstücksnummer

Grenzsteine

223 Höhenschichtlinien (Meterlinien)

Vorhandene Flurgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

6,0 Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,77 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.
Nicht zulässig nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

3.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

3.3 Anzahl der Vollgeschosse (maximal/zwingend):
(A) I (E): Erdgeschoss bei SD/WD 20°-30°
II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WD 38°-48°

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

(C) (II)(E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei SD/WD 20°-30°
(II)(E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei VPD 15°-25°
(II)(E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD/ZD 10°-15°

3.4 Höhenfestsetzungen
OK Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 50 cm über OK gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche
Wandhöhe bei I (E) max. 3,5 m über OK Fertigfußboden EG
Wandhöhe bei II (E+D) max. 3,75 m über OK Fertigfußboden EG
Wandhöhe bei II (E+I) max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG
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 Plantiel ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Als Bauform sind Einzelhäuser zulässig.

Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

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 Hauptgebäuds 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/h 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. Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenraumgliederung und die maximal mögliche Breite der Zufahrten sind in der Erschließungsplanung vorzunehmen.

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

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

10.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote
Bei Neuansaaten und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Biziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

Zur Begrünung des Baugebiets sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen hochstämmige Straßenbäume anzupflanzen. Das Einzelpflanzgebot ist hinsichtlich der Anzahl der Straßenbäume zwingender Bestandteil der Bebauungsplanung. Die exakten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen. Die Straßenbäume sind entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes ist durch Ansaat einer autochthonen, artenreichen Saatgutmischung der Herkunftsregion 11 "Südwestdeutsches Bergland" mit einer ein- bis zweimaligen Mahd im Jahr eine extensiv genutzte, blütenreiche Wiese, frischer bis mäßig trockener Standorte zu entwickeln. Zwischen den Bauparzellen und der Wiesenfläche ist als Trenngrün ein 8,0 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Hierzu sind 5-reihige Strauchhecken aus standortgerechten, einheimischen Arten entsprechend der Artenliste 3 zu pflanzen. Alle 20 bis 30 m sind die Heckenzüge zu unterbrechen und die Lücken gemäß der Darstellung im Bebauungsplan mit Laubbäumen entsprechend der Artenliste 1 zu überstellen.
Pflanz- und Reihenabstand Sträucher: 1,5 m
Pflanzabstand Bäume: 10,0 m

10.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote
Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes und heimisches 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.

Je 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniges Laubgehölz, oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend den Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

Der Walnussbaum auf Bauparzelle 41 sowie die weiteren Baum- und Gehölzbestände auf den Bauparzellen 41 bis 44 sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Bei Erhalt von mindestens einem großkronigen Laubgehölz oder alternativ zwei Obstgehölzen je 450 m² Grundstücksfläche kann das oben genannte private Pflanzgebot entfallen. Besteht nicht die Möglichkeit mindestens ein großkroniges Laubgehölz oder alternativ zwei Obstgehölze je 450 m² Grundstücksfläche zu erhalten, ist das festgesetzte private Pflanzgebot zur Pflanzung von Laubgehölzen oder Obstgehölzen, zu befolgen.

Im Westen der Bauparzellen 2, 3 und 4 ist als Eingrünung und Abschirmung zur angrenzenden Lagerhalle eine 2-reihige Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Arten entsprechend der Artenliste 3 zu pflanzen.

10.3 Auswahllisten standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote
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 Privates Pflanzgebot: Hochstamm, 3xv., StU 12/14
Pflanzmindestgröße Gehölzstreifen nördliche Grünfläche: Hochstamm, 3xv, StU 12/14
Pflanzmindestgröße Straßenbäume: Hochstamm, 3xv., StU 16/18

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 aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus div. spec.	Ulme

Artenliste 2: Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv., StU 8/10

Apfel-Sorten
„Kaiser Wilhelm", „Goldparmäne", „Landsberger Renette", „Ontario", „Brettacher", „Weißer Klarapfel"

Birnen-Sorten
„Klapps Liebling", „Frühe Dechantsbirne", „Gute Luise", „Hänsebirne"

Kirsch-Sorten
„Burlat", „Große Schwarze Knorpel", „Hedelfinger", „Große Prinzessinnenkirsche", „Maikirsche", „Ochsenherzkirsche", "Türkine"

Zwetschgen-Sorten
„Bühler Frühzwetschge", „Hauszwetschge", „Augustzwetschge", „Lukas Frühzwetschge"

Artenliste 3: Sträucher (Privates und öffentliches Flächenpflanzgebot)
Pflanzmindestgröße: Str., 2xv., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

10.4 Vollzugsfristen
Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin, nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

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

11.0 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, Wegen, Gräben und Grünflächen hin darf die Höhe von Einfriedungen in den Baugebieten 1,3 m nicht überschreiten.

12.0 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.

13.0 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).

V HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzend befindet sich das Bodendenkmal D-6-6027-0164 (Siedlung der jüngeren Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters). Dessen Ausdehnung nach Süden bzw. Südwesten ist unbekannt. Entsprechend ist in der Erschließungsplanung eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG erforderlich. Weiter ist im Zuge der Erschließung bei der Oberbodenabgrabung die Fundsituation im Bereich der Erschließungsstraßen zu beobachten. Dies ist frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Oberbodenabtragung sollte aus süd- bzw. südwestlicher Richtung her an das Bodendenkmal nähernd erfolgen. Abhängig von der Fundsituation sind möglicherweise weitergehende Schritte mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Entsprechend ist zur Sicherung von oberfläglig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern 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 Telekom, Stellungnahme vom 25.04.2016

Im östlichen Teilbereich verläuft auf dem Flurstück Fl.Nr. 2988 eine oberirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom GmbH. Nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH, mit E-Mail vom 25.04.2016, wird die oberirdische Kabellinie bei Bedarf umgelegt. Die Kosten für den Umbau trägt die Telekom. Die notwendigen Umlegung ist rechtzeitig zusammen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

3.0 Unterfränkische Überlandzentrale eG

Im südlichen Teilbereich verläuft entlang des bestehenden Feldweges eine unterirdische 20-KV-Kabelleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG. Diese ist auf den Flurstücken Fl.Nr. 70 und 3012 mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert. Entsprechend der vorliegenden grundbuchamtlichen Sicherung ist eine Bebauung mit Gebäuden und eine Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern in einem Abstand von 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse zu unterlassen. Dabei ist vor der Errichtung von Einfriedungen, durch welche sich eine Näherung von weniger als 1,0 m ergibt, die Unterfränkische Überlandzentrale eG zu verständigen, um eine Gefährdung der Betriebssicherheit des Kabels zu vermeiden.

4.0 Bayernwerk AG

Im nordöstlichen Bereich, im Bereich der Straße "Am Wiesenflecken" verläuft eine Gasleitung der Bayernwerk AG. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

5.0 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 Rodung von Gehölzen
Zum Schutz gehölz- und höhlenbrütender Vogelarten sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.Oktober bis einschließlich 28.Februar, zu roden.
Die Rodung von allen Bäumen mit Baumhöhlen darf nur vom 01.10. bis 31.10. eines Jahres und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen stattfinden. Bei Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb dieses Zeitraums, hat unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz durch einen Fachmann zu erfolgen.

V 2 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.

V 3 Rückbau von Gebäuden
Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich sind nur vom 01.10. bis 31.10. eines Jahres und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen rückzubauen. Findet der Rückbau außerhalb dieses Zeitraums statt, sind die Gebäude vorher auf Fledermausbesatz zu prüfen.

6.0 Grund- bzw. Stauwasser

Im Geltungsbereich ist mit oberflächennahem Grund- bzw. Stauwasser zu rechnen.
Bei Gebäuden, die in den Untergrund eingreifen, sind deshalb Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufsteigendes Sickerwasser (z.B. "weiße Wanne") zu empfehlen.
Die genaue Lage des anstehenden Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Es ist daher unerlässlich, die Untergrundverhältnisse für jedes Bauvorhaben mittels Bohrung zu erkunden.

7.0 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.

8.0 Ableitung von Niederschlags-, Drän-, Stau- und Schichtwasser

Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV/DVWK Merkblätter) zu beachten, insbesondere des DWA-Merkblatt 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".
Drän-, Stau- und Schichtwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal und auch nicht dem Oberflächenwasserkanal zugeführt werden.

9.0 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen sind die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

10.0 Bayerischer Bauernverband - Stellungnahme vom 17.08.2016

Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist insbesondere zur Erntezeit mit Staub- bzw. Geruchsimmissionen zu rechnen.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am 28.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Innerer Wiesenflecken" beschlossen. Die Gemeinde hat sich für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Gemeinderat hat am 22.06.2016 die Billigung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i.d.F. vom 23.06.2016 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis 22.08.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.07.2016 bis 22.08.2016.

2.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 09.11.2016 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis 02.01.2017 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 18.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte erneut vom 28.11.2016 bis 02.01.2017.

3.0 Am 18.01.2017 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

4.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 24.01.2017 ausgefertigt.

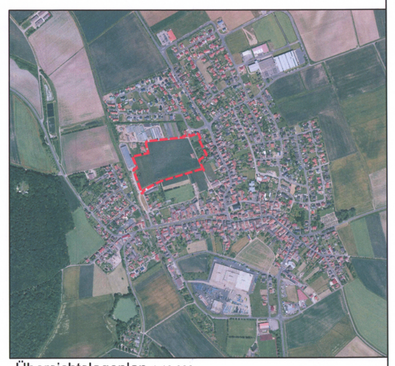
Ausgefertigt:
Grettstadt, den 24.01.2017

Ewald Vogler, Erster Bürgermeister

5.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "innerer Wiesenflecken" in Kraft getreten.
Grettstadt, den 20.01.2017

Ewald Vogler, Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
2.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18.01.17	Haßfurther	18.01.17	Schlichting
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	09.11.16	Haßfurther	09.11.16	Schlichting

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Grettstadt

Landkreis: Schweinfurt

Proj. Nr. 156054 | Anlage | Plan - Nr.

Maßstab: 1 : 1.000

Bebauungsplan
"innerer Wiesenflecken" Grettstadt

	Tag:	Name:
entw.	04.2016	Schlichting
gez.	04.2016	Haßfurther
gepr.	04.2016	Schlichting
geänd.		

Vorhabenträger:
Gemeinde Grettstadt
Hauptstraße 1
97508 Grettstadt

(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN/INGENIEURE
Raiffeisenstraße 4 · 97526 Sennfeld
23.06.2016
(Datum, Unterschrift)