1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG DER BEBAUUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Öffentl. Verkehrsfläche mit Bemaßung gem. Anlage 1 zum Erläuterungsbericht für die integrierte Grünordnung

1.3 Straße mit Wendeplatz Ø 20 m

1.3.1 Anwandweg als Grasweg (öffent. Verkehrsfläche mit Bemaßung).

1.3.2 Bestehender Flurbereinigungsweg mit Bemaßung

1.3.3 Graben

1.4 Strassenbegrenzungslinie

1.5 Baugrenze

1.6 Erdgeschoss mit,Dachgeschoss als Satteldach mit Angabe der Firstrichtung als Reihenbebauung oder Doppelhaus (Mischgebiet).
Dachgeschosse, die nach der Bestimmung der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Vollgeschosse ausser Betracht.
Dachgauben sind auf Wohngebäuden ab einer Neigung ab 38° zugelassen - Die Einzelbreite der Dachgauben darf max. 1.50 m - die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
Der Kniestock gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Aussenseite der Aussenwand darf max. 50 cm betragen.
Aneinandergebaute Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei die Dachform und die Dachneigung des zuerst genehmigten und errichteten Gebäudes zu übernehmen ist.

1.6.1 Nur für Läden oder Ähnliches

Auf dem Grundstück, das mit Fläche für Laden oder Ähnliches bezeichnet ist, sind gem. BauNVO nur Betriebe it. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.

1.7 Nur GE

Erdgeschoss mit einem Obergeschoss - mit Dachgeschoss
(max. 2-geschoßige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss). Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Dachgeschosse, die nach der Bestimmung der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Vollgeschosse ausser Betracht.

1.7.1 Auf den schraffierten Flächen sind keine Wohnungen erlaubt. Die Beschränkungsfläche wird begrenzt im Süden, Osten und Westen von den Grundstücksgrenzen sowie im Norden von einer zur Südgrenze parallel verlaufenden Linie, die von der Südgrenze 110m entfernt ist.

1.7.2 Traufhöhe im schraffierten Bereich 14.0 m - alle übrigen GE-Flächen s. Ziff. 2.4

1.8 Flachdachgaragen mit Dachbegrünung

1.9 Trafostation UÜZ (Bestand)

1.9.1 Trafostation UÜZ (geplant)

1.10 Wasserleitung (wird entfernt)

1.11 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.12 Sichtdreiecke, Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung ect, die mehr als 0.80 m über die Verbindungsfläche der Strassenberkante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist ggfl. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0.80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayBV/WG). Einzelnen Hochstämmen im Bereich kann zugestimmt werden.

1.13 Richtfunkstrasse Telekom
OK Gebäude max. 267.00 m über NN

1.14 Verlauf der gewerblichen Einfriedung

1.15 Gewerbliche Grundstückszufahrt (empfohlen!)

1.16 Parkplatz mit versickerungsgünstigen Belagsarten, wie z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder sonstigem Belag. öröffentlich, prpivat

1.17 Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

1.18 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.19 Unterirdische Elektroleitung

1.20 Abwasserkanal

1.21 Abwasserkanal (bestehend)

1.22 Oberirdische 20KV - Leitungen werden abgebaut

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNG DER BEBAUUNG

2.1 38° - 52° Mögliche Dachneigung im Mischgebiet (MI)

2.2 0° - 45° Mögliche Dachneigung im Gewerbegebiet (GE)

2.3 O Offene Bauweise

2.4 TH max. 8.5 m Traufhöhe der gewerblichen Hallen (Nur GE) siehe auch Ziffer 1.7.2

2.5 GRZ 0.4 Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI)

2.5.1 GRZ 0.7 Grundflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)

2.6 GFZ 1.2 Geschossflächenzahl im Mischgebiet. (MI)

2.6.1 GFZ 1.6 Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)

2.7 Zur Herstellung ordnungsgemäßer Grundstückszufahrten können die Grün- und Parkflächen unterbrochen werden.

2.8 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten."

2.9 Soweit keine gegensätzlichen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne weiter.
Bebauungsplan "Nordost" und "Gewerbe- und Mischgebiet Nord"

3.0 HINWEISE

3.1 Bestehende Büro- und Sozialgebäude

3.2 Bestehende Gewerbegebäude

3.3 Bestehende Grenzen

3.4 Entfallende Grenzen

3.5 Neue Grenzen

3.6 Kabelendmast UÜZ

3.7 Bei neu zu errichtenden Dachflächen ab 2.000 m² Größe wird empfohlen, das Dachflächenwasser zu sammeln und mittels geeigneter Versickerungsmaßnahmen dem Grundwasser zuzuführen.
Die Art der Versickerungsmaßnahme sollte beim Baugenehmigungsverfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt abgestimmt werden.
Anfallendes Dachwasser und sauberes Oberflächenwasser soll dem Grenzgraben zugeführt werden.

4.0 BAUWEISE UND GESTALTUNG

4.1 Im Bereich des Mischgebietes sind Einfriedungen zulässig. Sie dürfen gegen den öffentlichen Strassenraum 1m Höhe nicht überschreiten.
Die Zäune müssen als Lattenzäune aus heimischen Gehölzern gefertigt werden. Strassenseitige Hinterpflanzung wird zwingend festgelegt.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen 1,50m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich des Gewerbegebietes sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun mit Metallpfosten bis zu einer Höhe von 2,00m Höhe zulässig.

4.2 Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen nur in baulicher Verbindung mit den Garagen ausgeführt werden. Im übrigen gilt Artikel 7 Abs. 4 BayBO. Die Höhenerstellung der Gebäude richtet sich nach dem vorhandenen Geländeverlauf.

4.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50cm über dem Gehsteigniveau im Bereich der bestehenden Industriestraße liegen, die an der Nordseite des MI-Bereiches liegt. Die Höhenfestsetzung der Gebäude im Gewerbebereich regelt sich nach Ziff. 1.7.2 und 2.4 der Festsetzung.

4.4 Grund-, Quell- und Drainwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten. Bei hohem Grundwasserstand sind sog. Kellerwannen zu errichten. Unzulässig verschmutztes Wasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

4.5 Für geneigte Dachflächen ist naturrotes Eindeckmaterial zu verwenden.

5.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG DER GRÜNORDNUNG FÜR GEWERBE- UND MISCHGEBIET

5.1 Öffentl. Grünflächen

5.2 Best. Obstbäume, die zu erhalten u. zu pflegen sind.

5.3 Best. Grossbäume, die zu erhalten u. zu pflegen sind

5.4 Best. Bäume u. Sträucher, die zu erhalten und zu pflegen sind

5.5 Pflanzgebot Grossbaum II. Ordnung mit Standort- u. Stückzahlbindung (privat).

5.6 Pflanzgebot Grossbaum I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung .prpivat, öröffentlich

5.7 Pflanzgebot Grossbaum II. Ordnung ohne Standort-bindung

5.8 Private Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema IV bzw. private Grünfläche

5.9 Pflanzgebot kleinkroniger Grossbaum II.Ordnung (privat)

5.10 Heckenpflanzung gem. Pflanzschema I (s.Erläuterungsbericht) mit Standort- und Flächenbindung, öffentlich

5.11 Heckenpflanzung gemäß. Pflanzschema III (s. Erläuterungsbe .imit Standort- und Flächenbindung, öffentlich

5.12 Private Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema I (s. Erläuterungsbericht)

5.13 GUZ 0.2 Grünflächenzahl
Festlegung der Flächengröße, die unversiegelt zu belassen bzw. gärtnerisch zu gestalten ist. Anteilig zur Gesamtfläche z.B. 0,2 = 20% der Gesamtfläche eines Grundstückes.

6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG FÜR GEWERBE- UND MISCHGEBIET

6.1 **Schutz des Bodens**
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 915).
Bei Lagerung über acht Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

6.2 **Erhaltungsgebot / Bestand**
Die im Bebauungsplan als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.Sie sollten fachgerecht gepflegt und nach Abgängigkeit durch neue ersetzt werden. (gem. Auswahlliste 9).

6.3 **Erhaltungsgebot / Neupflanzung**
Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutzniesser ordnungsgemäss im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden.
Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

6.4 **Vollzugsfrist**
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen

6.5 **Flächenbefestigung**
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmass zu beschränken.
Die Belagswahl für befestigte Freiflächen wie z B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwasserabführung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten.
(Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

6.6 **Pflanzdichte und Qualität**
Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Heckenpflanzungen je 100 qm:
- 2 Grossgehölz (I. Ordnung), 3x v. St.U. 12-14, Höhe 250 -300 cm
- 6 Heister (I. + II. Ordnung) , 2x v. Höhe 175 -200 cm
- 90 leichte Sträucher, 1x v. Höhe 90 - 120 cm

Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen:
Hochstamm 3x v. St.U. 18- 20
Größe der Obstgehölze Hochstamm

6.7 **Ortsrandeingrünung**
Zur freien Landschaft hin ist das Gewerbegebiet mit einer 5 m breiten Landschaftshecke gemäss Ziffer 9 (Pflanzschema I / s.Erläuterungsbericht) zu bepflanzen

7.0 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

7.1 **Begrünungsplan**
Vor Beginn einer Baumassnahme im Gewerbegebeiet ist grundsätzlich zusammen mit der Baueingabe ein Freiflächengestallungsplan d. jeweiligen Objektes der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung und ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

7.2 **Richtwerte für eine Heckenpflanzung ohne Standortbindung**
Im Interesse einer angemessenen inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind 10% der privaten, unbebauten Grundstücksfläche mit zwei- bis dreireihigen landschaftlichen Hecken in Anlehnung an Pflanzschema I (s. Erläuterungsbericht) z. B. als Grenzhecke oder entlang des Straßenrandes zu pflanzen.
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50 % der Grundstückslänge (im Erschließungsstraßenbereich) zu bepflanzen.

7.3 **Richtwerte für Baumpflanzungen ohne Standortbindung**
Im Gewerbegebiet sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung je 2.500 m² Bruttofläche ohne Standortbindung z. B. zum Übersteilen der Stellplätze bzw. als bauproportionales Grossgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.

7.4 **Fassaden- und Dachbegrünung**
Ist das Einhalten der Mindestfrei- bzw. Mindestgrünflächen nicht möglich, so ist durch das Begrünen von Dach- bzw. Fassadenflächen im Verhältnis 1:2 Ausgleich zu schaffen.
Bei wenig gegliederten, großflächigen Fassadenflächen von gewerblichen Hallen sind Fassadenbegrünungen durchzuführen. Der Umfang dieser Begrünungsmaßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.5 Die 4 Pflanzschemata im Erläuterungsbericht sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.6 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

8.0 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS MISCHGEBIET

8.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm (gem.Ziffer 9) zuzüglich 15 Sträucher aus bevorzugt bodenständigen, heimischen Laubsorten zu pflanzen (Pflanzschema IV Erläuterungsbericht)

9.0 Auswahl der Artenzusammensetzung in Verbindung mit den Pflanzschemata vom Erläuterungsbericht

9.1 Bäume I. Ordnung (Endhöhe über 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

9.2 Bäume II. Ordnung (Endhöhe unter 20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

9.3 Sträucher

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Waldhaselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

9.4 Obstbäume Hochstamm

Apfelsorten	Birnen
Freiherr von Berlepsch	Bosc´s Flaschenbirne
Brettacher	Oberösterreichische Weinbirne
Goldrenette von Blenheim	Vereinsdechantsbirne
Jakob Fischer	Gelbmöstler
Jakob Lebel	Pastorenbirne
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Ontario	
Boskop	

Zwetschen und Pflaumen	Süß- und Sauerkirschen
Bühler Frühzwetsche	Schattenmorelle
Grüne Reneclaude	Weichsel
Hauszwetsche	Knorpelkirsche
Ortenauer	Hedelfinger

Am 22.06.1995 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Grettstadt, den 30.09.1996 1. Bürgermeister

In der Zeit vom 14.08.95 bis 14.09.95 und vom 24.10.95 bis 24.11.95 hat der Bebauungsplan mit Festsetzungen und Begründung öffentlich ausgelegen.
Grettstadt, den 30.09.1996 1. Bürgermeister

Am 19.11.96 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Grettstadt, den 30.09.1996 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 24. April 1996
Az.: 610-4621.4-SW
Reglerungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 13.05.1996 durch das Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden - mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus in Grettstadt während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird.
Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Schweinfurt, den 20.05.1996 1. Bürgermeister

GEMEINDE GRETTSTADT
GEMEINDETEIL GRETTSTADT
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN 1: 1000
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbe- und Mischgebiet Nord "
1. Änderung und Erweiterung
und
Bebauungsplan "Nordost" -
1. Änderung und Erweiterung

Name	Datum	
m e	21.07.95	qez
m e	29.09.95	erg.
m e	19.01.96	erg.

GESAMTPLANUNG: GEMEINDE
goldfuss + pfaff
zehntstrasse 46
97421 schweinfurt
tel. 09721/7 [illegible]
fax 09721/718831