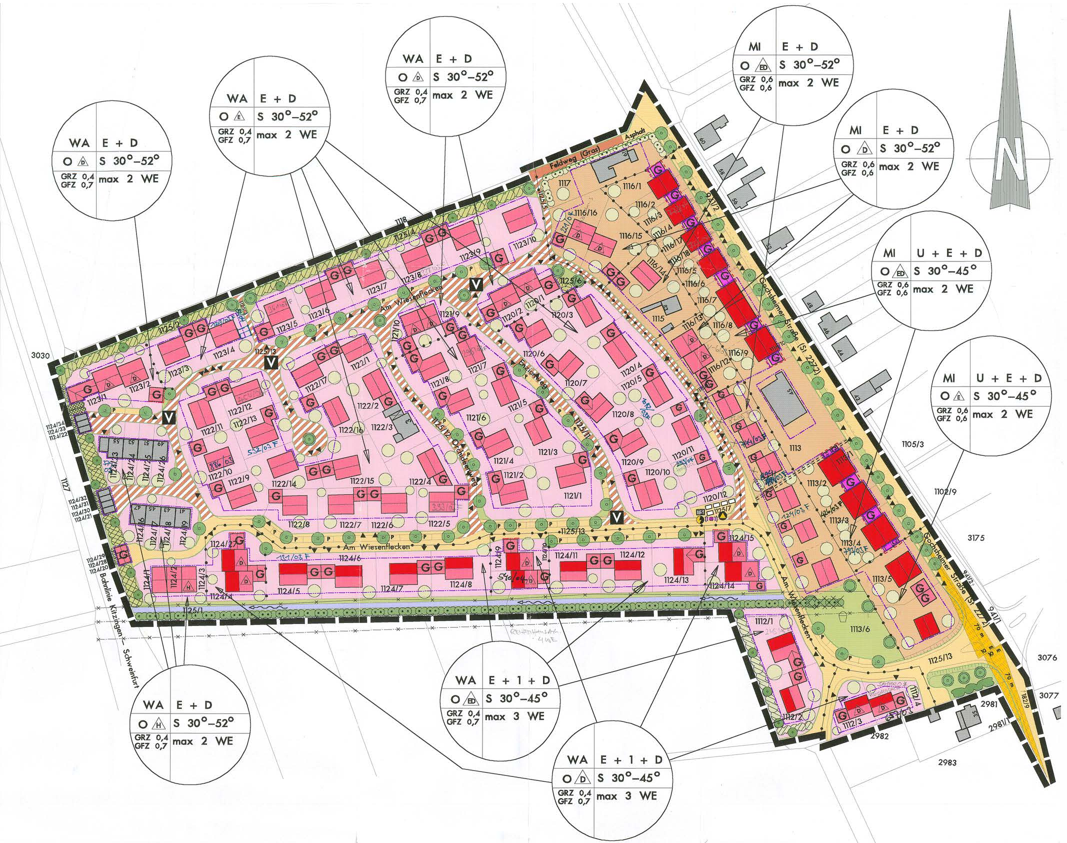

Zeichnerische Fests

1.0 **Zeichenerklärung**

1.1 ▬ ▬ ▬ ▬

1.2 Fahrbahn Fußweg

1.3 ▨ V

1.4

1.5

1.6

1.7

1.8 WA

1.9 MI

1.10 U+E+D

1.11 E+1+D

1.12 E+D

1.13 E

1.14 D

1.15 ED

1.16 H

1.17

etzung der Bebauung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsberuhigte öffentliche Plätze, Wege und Straßen mit besonderer, versickerungsgünstiger Oberflächengestaltung

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Baulinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)

Mischgebiet (gem. §6 BauNVO)

Untergeschoss mit Erdgeschoss mit Dachgeschoss mit Angabe der Hauptfirstrichtung zwingend.

Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss mit Dachgeschoss mit Angabe der Hauptfirstrichtung zwingend.

Erdgeschoss mit Dachgeschoss mit Angabe der Hauptfirstrichtung zwingend.

Nur Einzelhäuser zulässig.

Nur Doppelhäuser zulässig; Grenzbebauung auf gemeinsamer Grenze zwingend festgesetzt.

Einzel– und Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig; Grenzbebauung auf gemeinsamer Grenze zwingend festgesetzt.

Aneinanderzubauende Häuser müssen gleiche Dachform und Dachneigung haben. Sie müssen einheitlich gestaltet sein. Das zuerst errichtete oder genehmigte Bauvorhaben gibt die Gestaltung vor.

1.18	zu 1.10 – 1.12	Dachgeschosse, die nach der Bestimmung der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Vollgeschosse außer Betracht.
1.19	G	Flächen für Garagen mit Standortvorschlag (Ausnahme Textziffer 1.20) mit Angabe der Firstrichtung; die Garagen sind in derselben Dachform und Dachneigung wie das jeweilige Wohnhaus auszuführen. Wenn Garagen an Grundstücksgrenzen (in Verbindung mit Nachbargaragen) errichtet werden, so sind diese einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte oder errichtete Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt, gleichgültig ob die Dachneigung der später errichteten Garage der des zugehörigen Hauptgebäudes entspricht.
1.20	G	Flächen für Garagen (verbindlicher Standort). Die Garagen sind an die anschließenden Wohn– bzw. Garagengebäude anzubauen, damit eine geschlossene Reihung entsteht (Lärmschutz). Bezüglich Form, Dachneigung und Gestaltung gilt der Text von Ziffer 1.19.
1.21	▲	öffentliche Fläche für Abfallentsorgung z. B. Containerstandort
1.22	⚡	Trafostation UÜZ – Fläche für Versorgungsanlagen.
1.23	🟩	Öffentliche Grünfläche – Spielplatz
1.24	▼	Grundstückseinfahrt bzw. Grundstücksausfahrt Pro Grundstück wird eine Zufahrt mit max. 6m Breite zugelassen.
1.25	◥	Sichtdreiecke; Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Best. Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,8 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 26 BayStrWG). Einzelnen Hochstämmen kann durch das Straßenbauamt zugestimmt werden; die Pflanzorte sind vor Ort zu bestimmen.
1.26	🟧	öffentlicher Weg mit besonderer, versickerungsgünstiger Oberflächengestaltung.
1.27	● P ● P	öffentliche Parkplätze mit versickerungsgünstigen Belagsarten wie z. B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder sonstigem gleichwertigen Belag.
1.28	● 🟩 ●	Grünstreifen (sog. Baumgraben), die durch Grundstückseinfahrten unterbrochen werden können.
1.29	∿	bestehender Bach
1.30	×—×—×	20 KV – Freileitung mit Schutzzone entfällt
1.31	▨	Böschungs– und Aufschüttungsfläche
1.32	= = = = = =	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

2.0 Textliche Festsetzung der Bebauung

2.1	30° – 52°	Zulässige Dachneigung bei E + D
2.2	S	Satteldach
2.3	30° – 45°	Zulässige Dachneigung bei E + 1 + D und U + E + D
2.4	O	Offene Bauweise
2.5	GRZ 0,4	Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet (WA)
2.6	GRZ 0,6	Grundfächenzahl im Mischgebiet (MI)
2.7	GFZ 0,7	Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngabiet (WA)
2.8	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl im Mischgebiet (MI)

2.9 Zur Herstellung ordnungsgemäßer Grundstückszufahrten können Grün– und Parkstreifen unterbrochen werden.

2.10 Grund–, Quell– und Dränwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten. Bei hohem Grundwasserstand sind sog. Kellerwannen zu errichten.

2.11 Bei Gebäuden, die direkt an der Gochsheimerstr. liegen, dürfen aus Gründen der von dieser Straße ausgehenden Lärmimmissionen Schlafräume, die zur Gochsheimerstr. orientiert sind, nicht ausschließlich zu dieser Seite hin belüftbar sein.

2.12 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform und Neigung
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	max Anzahl der Wohneinheiten

2.13 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wiesenflecken" wird die Anzahl der Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden auf max. 2 Wohneinheiten und in zweigeschossigen Wohngebäuden auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt.

2.14 Hinsichtlich der Abstandsflächen wird Art. 6 Absatz 4 / 5 der BayBO angeordnet.

3.0
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
3.6
3.7
3.8
3.9
3.10
3.11
4.0
4.1
4.2
4.3

Dachgauben sind ab 38° Dachneigung zugelassen. Einzelgauben dürfen max. 1,50m breit sein. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. ein Drittel der Gesamtgebäudelänge betragen.
Die Kniestockhöhe darf, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand max. 50 cm betragen.

Hinweise

▭	Bestehende Wohngebäude
▭	Bestehende Nebengebäude
———	Bestehende Grenze
- - - -	Geplante Grenze
4202	Flurnummer
—·—·—	Postkabel sind den beigefügten Plänen der Telekom zu entnehmen.
(●)	Sirene
—×—×—	Grenze entfällt

Die Planvorlage M 1 : 1000 ist auf der Grundlage einer Diskette des Vermessungsamtes SW nach der abschließenden Vermessung des gesamten Geltungsbereiches entstanden (Stand 20–04–2001).
Sie wurde ergänzt durch die Verwertung von Lageplänen aus genehmigten bzw. freigestellten Bauvorhaben.

Die endgültige Grundstücksteilung der gemeindlichen Grundstücke Flurnummer 1113 / 1+2+3+4 entlang der Gochsheimerstr. wird erst später vorgenommen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte aufgefangen und genutzt werden: Die Regenwasserbehälter sollten mind. 2,5 m3 pro 100 m2 angeschlossener Fläche groß bemessen werden. Das gespeicherte Regenwasser kann zum Garten gießen und bei Beachtung der technischen Vorschriften auch zur Toilettenspülung verwendet werden.
Es sollten wassersparende Armaturen zum Einsatz kommen.

Bauweise und Gestaltung

Im Bereich des Baugebietes sind Einfriedungen zulässig.
Sie dürfen gegen den öffentliche Straßenraum 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Die Zäune müssen als Lattenzäune aus Hölzern gefertigt werden. Straßenseitige Hinterpflanzung wird zwingend festgelegt.
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen 1,5 m Höhe nicht überschreiten.

Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen nur in Verbindung mit den Garagen ausgeführt werden. Im übrigen gilt Art. 7 BayBO.
Die Höheneinstellung der Nebengebäude richtet sich nach dem Geländeverlauf.

Die OK des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem Gehsteigniveau im Bereich der Haustüre liegen.

Zeichnerische Festsetzung der Grünordnung

Die Grünordnungsplanung ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes für das Wohn– (WA) und das Mischgebiet (MI) der Gemeinde Grettstadt – Wiesenflecken –. Der Bebauungsplan setzt nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 i. d. F. 08–12–1986 die Behandlung der Grünflächen und verbindliche Anpflanzungen in öffentlichem und privatem Bereich fest und sieht nach Art. 3 des BayNatschG Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

5.0 Zeichenerklärung

5.1		Grüngestalterische Festsetzungen
	🟩	Öfentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	🟩	Öffentliche Grünfläche (Innen– und Randeingrünung) (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
5.2		Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen
	🟩	Landschaftsrasen A – RSM 7
	◎	Großbaum 1. Ordnung mit Standortbindung
	◎	Großbaum 2. Ordnung mit Standortbindung
	◎	Großbaum 1. Ordnung ohne Standortbindung
	◎	Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung
	▩	Landschaftshecke laut Pflanzschema C mit Standort– und Flächenbindung; der Abstand zum Gleis muß größer sein als die Endwuchshöhe.
	▨	Landschaftshecke laut Pflanzschema B mit Standort– und Flächenbindung.
	▨	Landschaftshecke laut Pflanzschema A mit Standort– und Flächenbindung; der Abstand zum Gleis muß größer sein als die Endwuchshöhe.
	●	Straßenbegleitgrün laut Pflanzschema D mit Standortbindung.
5.3		Pflanzgebot für private Grünflächen
	○	Großbaum 2. Ordnung ohne Standortbindung
	○	Obstbaum ohne Standortbindung
5.4		Erhaltungsgebote
	⊙⊙⊙	Bestehende Landschaftshecke öffentlich
	⊙⊙⊙	Bestehende Landschaftshecke privat
5.5		Zu entfernende Vegetationsbestände
	⊗⊗⊗	Landschaftshecke

6.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

6.1 Schutz des Bodens.
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberbo zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

6.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum– und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gem. der Gehölzliste Ziff. in Anlehnung an die Artzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

6.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken.
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.
Heckenpflanzung je 100 m2
* 2 Großgehölze 1. Ordnung (Ziffer 7.1)
3 x v. StU. 12 – 14 cm, Höhe 250 – 300 cm
* 6 Heister 1. und 2. Ordnung (Ziffer 7.1 und 7.2)
2 x v. Höhe 175 – 200 cm
* 90 leichte Sträucher
1 x v. Höhe 70 – 90 cm
Mindestgrößen für Baumpflanzungen:
Hochstamm (Ziffer 7.1 und 7.2)
3 x v. StU. 12 – 14 cm, Höhe 250 – 300 cm
Größe der Obstgehölze:
Hochstamm (Ziffer 7.4)
2 x v. StU. 8 – 10 cm

6.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sind vom jew, Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
Bei wesentlichen Ausfällen (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

6.5 Flächenbefestigung.
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für Freiflächen wie z. B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z. B. Pflastersteine (Beton– bzw. Natur–) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

6.6 Vollzugsfrist
Die Verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen.

6.7 Zusätzliche Festlegungen für private Grünflächen:
Auf den privaten Grundstücken ist je 400 m2 unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (2. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.
Fremdländische Nadelgehölze.
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z. B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

6.8 Zusätzliche Festsetzungen für das öffentliche Grün.
Landschaftliche Grünflächengestaltung.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterligen wird.
Ortsrandeingrünung.
Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer 3,5 m, 5,0 m bzw. 8,0 m breiten Landschaftshecke laut Pflanzschema A, B, C zu bepflanzen.

6.9 Die im grünordnerischen Begleittext enthaltenen Pflanzschemen (Anhang A, B, C, D) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.0 Auswahl der Artenzusammensetzung

7.1 Bäume 1. Ordnung (Endhöhe über 20 m)

Acer platonoides	Spitzahorn
Fraxinus excalsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

7.2 Bäume 2. 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

7.3 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
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

7.4 Obstbäume Hochstamm

Apfelsorten
- Freiherr von Berlepsch
- Bohnapfel
- Brettacher
- Goldrebette von Blehnheim
- Jacob Fischer
- Jacob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Ontario
- Boskop

Süß– und Sauerkirschen
- Schattenmorelle
- Weichsel
- Knorpelkirsche
- Hedelfinger

Birnen
- Boscs Flaschenbirne
- Österreichische Weinbirne
- Vereinsdechantsbirne
- Gelbmöstler
- Pastorenbirne

Zwetschgen und Pflaumen
- Bühler Frühzwetschge
- Grüne Renclaude
- Hauszwetschge
- Ortenauer

☐

☒ Die Untere Immissionsschutzbehörde

hat verlangt, daß sie/~~es~~ gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Dies gilt für den MI-Bereich bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind.

Am 16.05.2001 hat der Gemeinderat
des Bebauungsplanes beschlossen.

Grettstadt, den 11.02.2002

In der Zeit vom 06.06.2001 bis 06.07.200
und vom ______ bis ______
hat der Bebauungsplan Wiesenflecken,
Festsetzungen und Begründung öffentlic

Grettstadt, den 11.02.2002

Am 30.01.2002 hat der Gemeinderat
zweite Änderung und Neufassung, als

Grettstadt, den 11.02.2002

Der Beschluß des Bebauungsplanes "W
durch den Gemeinderat wurde am 0
schau öffentlich bekannt gemacht. Der
jedermanns Einsicht bereit.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der B

Grettstadt, den 11.02.2002

die zweite Änderung und Neufassung

1. Bürgermeisterin

1 und vom 11.09.2001 bis 11.10.2001
und vom ______ bis ______
zweite Änderung und Neufassung, mit
n ausgelegen.

1. Bürgermeisterin

den Bebauungsplan Wiesenflecken,
Satzung beschlossen.

1. Bürgermeisterin

iesenflecken 2. Änderung und Neufassung"
8.02.2002 in der Grettstadter Rund–
Bebauungsplan liegt mit Begründung zu

ebauungsplan in Kraft.

Epp (1. Bürgermeisterin)

GEMEINDE GRETTSTADT
GEMEINDETEIL GRETTSTADT
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN 1:1000

–WIESENFLECKEN–

2. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

gezeichnet / ergänzt	Name	Datum
gezeichnet	n. pfaff	16–05–2001
geändert	n. pfaff	13–08–2001
geändert	n. pfaff	18–01–2002

Architekt: Wolfgang Goldfuss
Bauersbergstr. 6
97422 Schweinfurt
Tel. 09721/3558
Fax 09721/3572