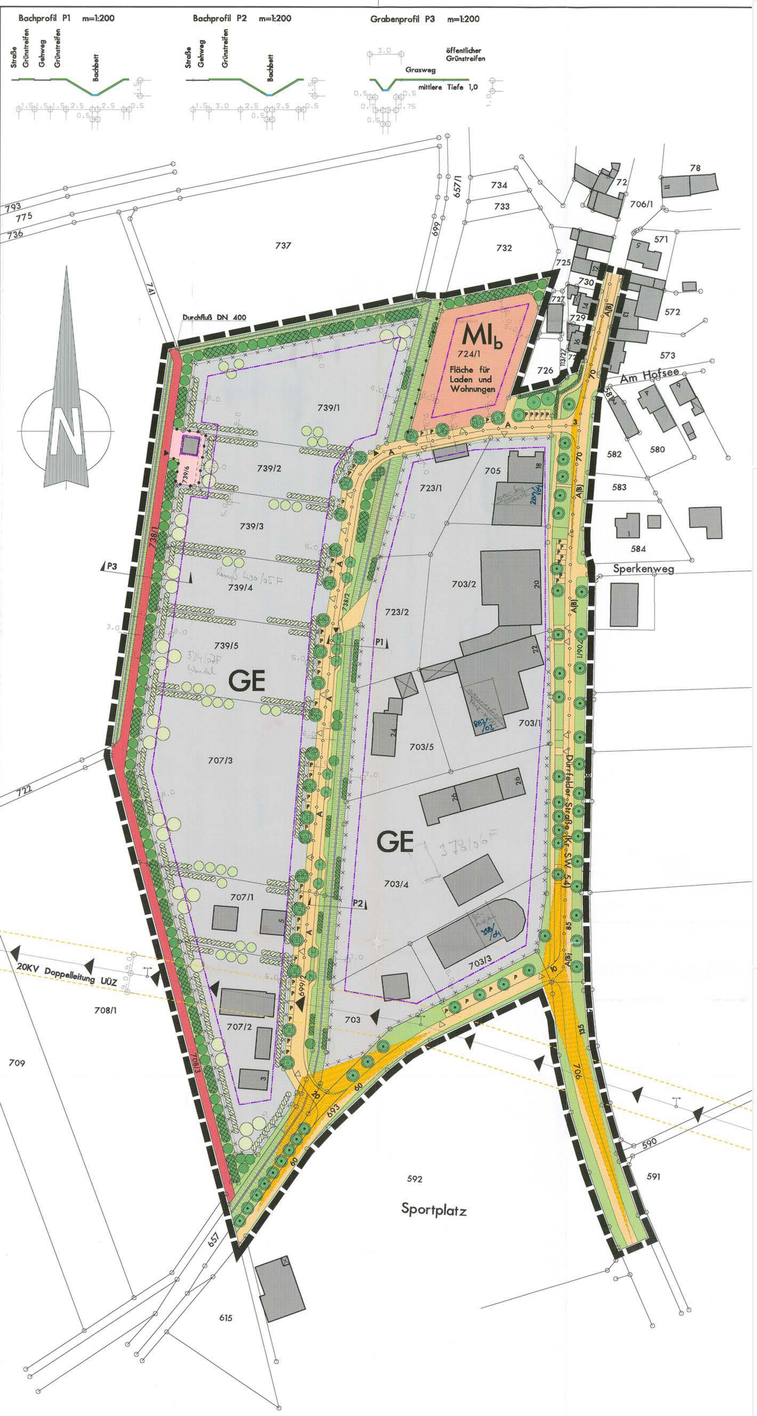

1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Öffentl. Verkehrsfläche mit Fahrstreifen, Fußweg und Grün– und Parkstreifen mit Bemaßung gem. Anlage 1 zum Erläuterungsbericht für die integrierte Grünplanung

1.3 Anwandweg bzw. Flurbereinigungsweg als Grasweg (öffentl. Verkehrsfläche mit Bemassung)

1.4 Strassenbegrenzugslinie

1.5 Baugrenze

1.6 Fläche für Laden und Wohnungen — Auf dem Grundstück, das mit Fläche für Laden und Wohnungen bezeichnet ist, sind nur Wohnungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Betriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässig. (Rechtsgrundlage nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 NauNVO)

1.7 Erdgeschoß mit einem Obergeschoß – mit Dachgeschoß zulässig.
(max. 2–geschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoß). Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dachgeschosse, die nach 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. 1,50m – 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 oder errichteten Gebäudes zu übernehmen ist.

1.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.9 Sichtdreiecke; Sichtflächen die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc, die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrWG). Einzelnen Hochstämmen im Bereich kann zugestimmt werden.

1.10 verbindlicher Verlauf der Einfriedung im GE–Gebiet

1.11 vorgesehene Grundstückszufahrt

1.12 öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) mit versickerungsgünstigen Belagsarten, wie z. B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder sonstigen Belägen.

1.13 GE — Gewerbegebiet (§ 6 BauNVO)

1.14 MI_b — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit Beschränkungen

1.15 Abwasserkanal

1.16 Abwasserkanal (bestehend)

1.17 Bestehende oberirdische 20KV – Doppelleitung

1.18 Fläche für Landwirtschaft

1.19 Fläche für öffentliche Abwasserbeseitigung Graben gem. Bachprofil P1 / P2 / P3 (siehe Plan links oben)

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG

2.1	38° – 48°	Mögliche Dachneigung im Mischgebiet (MI_b)
2.2	0° – 48°	Mögliche Dachneigung im Gewerbegebiet (GE)
2.3	O	Offene Bauweise
2.4	TH max 6,5 m	Traufhöhe der gewerblichen Hallen (Nur GE)
2.5	GRZ 0,4	Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI_b)
2.6	GRZ 0,7	Grundflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)
2.7	GFZ 0,6	Geschossflächenzahl im Mischgebiet (MI_b)
2.8	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)

2.9 Zur Herstellung ordnungsgemässer Grundstückszufahrten können die Grün– und Parkflächen unterbrochen werden.

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

3.0 HINWEISE

3.1 Bestehende Gebäude

3.2 vorgeschlagene Grundstückszufahrt

3.3 Bestehende Grenzen

3.4 Entfallende Grenzen

3.5 Neue Grenzen

3.6 Bei neu zu errichtenden Dachflächen ab 1.000 m2 ist das Dachflächenwasser zu sammeln und mittels geeigneter Versickerungsmaßnahmen dem Grundwasser zuzuführen.
Die Art der Versickerungsmaßnahme sollte beim Baugenehmigungsverfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. (s. auch Ziffer 4.4)

3.7 Die bestehende Scheune auf FlNr. 723/1 kann solange genutzt werden bis eine andere Baumaßnahme den Wegfall erforderlich macht.

3.8 Bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind, ist die untere Immisionsschutzbehörde gem. Art. 76 BayBO zu beteiligen.

4.0 BAUWEISE UND GESTALTUNG

4.1 Im Bereich des beschränkten Mischgebietes sind Einfriedungen zulässig. Sie dürfen gegen den öffentlichen Straßenraum 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Straßenseitige Hinterpflanzung wird zwingend festgelegt. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.
Im Bereich des Gewerbegebietes sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun mit Metallpfosten bis zu einer Höhe von 2,00 m als seitliche und rückwärtige Einfriedung zulässig.
Gegen den öffentlichen Straßenraum im Gewerbegebiet darf die Einfriedungshöhe max. 1,50 m betragen.
Maschendrahtzäune sind nicht erlaubt.

4.2 Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen nur in baulicher Verbindung mit den Garagen ausgeführt werden.
Im Übrigen gilt Artikel 7 Abs. 4 BayBO.

4.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude im MI_b–Gebiet und der Betriebswohngebäude im GE–Gebiet darf nicht höher als 50cm über dem vorhandenen Gelände liegen. Die Höheneinstellung der übrigen Gebäude im GE–Gebiet regelt sich nach Ziff. 2.4 der Festsetzungen.

4.4 Grund–, Quell– und Drainwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten. Bei hohem Grundwasserstand sind sog. Kellerwannen zu errichten. Verschmutztes Wasser muß in die Kanalisation eingeleitet werden. Sauberes Oberflächenwasser und Dachflächenwasser ist dem bestehenden Bachlauf zuzuführen. Dies gilt für alle Grundstücke westlich des Bachlaufes und für die Grundstücke FlNr. 703 + 703/4 + 703/5 + 723/1 + 723/2 + 724/1, die östlich des Bachlaufes liegen.

4.5 Für geneigte Dachflächen ist naturrotes Eindeckmaterial zu verwenden.

5.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG DER GRÜNORDNUNG FÜR GEWERBE– UND MISCHGEBIET (beschränkt)

Die Grünordnungsplanung ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes für das Gewerbe– (GE) und Mischgebiet (MI_b) der Gemeinde Grettstadt, Ortsteil Obereuerheim "Am Gänswasen". 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 der Landschaft vor.

5.1 Öffentliche Grünflächen

5.2 Best. Bäume, die zu erhalten und zu pflegen sind.

5.3 Pflanzgebot Grossbaum II. Ordnung mit Standort– und Stückzahlbindung – öffentlich

5.4 Pflanzgebot Grossbaum I. Ordnung mit Standort– und Stückzahlbindung – öffentlich

5.5 Pflanzgebot Grossbaum II. Ordnung ohne Standortbindung – privat

5.6 Pflanzgebot kleinkroniger Grossbaum II. Ordnung ohne Standortbindung – öffentlich

5.7 Pflanzgebot kleinkroniger Grossbaum II. Ordnung ohne Standortbindung

5.8 Heckenpflanzung gem. Pflanzschema I (Ortsrand) (siehe Erläuterungsbericht) mit Standort– und Flächenbindung – öffentlich

5.9 Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema III (siehe Erläuterungsbericht) mit Standort– und Flächenbindung – öffentlich

5.10 Private Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema II (siehe Erläuterungsbericht)

5.11 GÜZ 0,2 — Grünflächenzahl
Festlegung der Flächengröße, die unversiegelt zu belassen bzw. gärtnerisch zu gestalten ist. z. B. 0,2 = 20% der Gesamtfläche eines Grundstücks.

6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG FÜR GEWERBE– UND MISCHGEBIET (beschränkt)

6.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 915)
Bei Lagerung über 8 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 Vollzugsfrist
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

6.4 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 Grundwassergefährdung besteht – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge auszurichten.
(Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterdecke)

6.5 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 m2:

– 2 Grossgehölze (I. Ordnung)	3xv. St.U 12–14cm, Höhe 250–300cm
– 6 Heister (I. + II. Ordnung)	2xv. Höhe 175–200 cm
– 90 leichte Sträucher	1xv. Höhe 90–120 cm

Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen:

Hochstamm	3xv. St.U 18–20 cm
Größe der Obstgehölze	Hochstamm

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

6.7 Hinweis: Erhaltungsmaßnahme / Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutzniesser ordnungsgemäss im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) könnte zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Grösse verlangt werden.

7.0 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

7.1 Begrünungsplan
Vor Beginn einer Baumassnahme im Gewerbegebiet ist grundsätzlich mit der Baueingabe ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan des jeweiligen Objekts der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

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 Strassenraumes zu bepflanzen. 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 1.500 m2 Bruttofläche ohne Standortbindung z. B. zum Überstellen 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 3 Pflanzschemata im Erläuterungsbericht sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.6 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5m 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 ebenso wie für die Kabeltrassen der Unterfränkischen Überlandzentrale erforderlich.

8.0 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS MISCHGEBIET (beschränkt)

8.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m2 unbebauter Fläche ein einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm (gem. Ziffer 9) zuzüglich 15 Sträucher aus bevorzugt bodenständigen, heimischen Laubsorten zu pflanzen.

Am 04.07.2001 hat der Gemeinderat die zweite Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Am Gänswasen" beschlossen.

Grettstadt, den 09.11.2001

Epp, 1. Bürgermeisterin

In der Zeit vom 24.07.2001 bis 24.08.2001 und vom — bis — und vom — bis — und vom — bis — hat der Bebauungsplan "Am Gänswasen", zweite Änderung und Neufassung mit Festsetzungen und Begründung öffentlich ausgelegen.

Grettstadt, den 09.11.2001

Epp, 1. Bürgermeisterin

Am 24.10.2001 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Am Gänswasen" zweite Änderung und Neufassung, als Satzung beschlossen.

Grettstadt, den 09.11.2001

Epp, 1. Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes "Am Gänswasen 2. Änderung und Neufassung" durch den Gemeinderat wurde am 09.11.2001 in der Grettstadter Rundschau öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereit.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Grettstadt, den 09.11.2001

Epp (1. Bürgermeisterin)

9.0 AUSWAHL DER ARTENZUSAMMENSTELLUNG 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	Waldhasselnuss
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	

Zwetschgen und Pflaumen	Süß– und Sauerkirschen
Bühler Frühzwetschge	Schattenmorelle
Grüne Reneclaude	Weichsel
Hauszwetschge	Knorpelkirsche
Ortenauer	Hedelfinger

Die "zweite Änderung und Neufassung" des Bebauungsplanes Am Gänswasen ersetzt abschließend den Bebauungsplan Am Gänswasen in der Fassung vom 15–09–1972 und des Bebauungsplanes Am Gänswasen, erste Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 29–03–1996.

GEMEINDE GRETTSTADT
GEMEINDETEIL OBEREUERHEIM
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN 1:1000

"AM GÄNSWASEN"
2. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG

gezeichnet / ergänzt	Name	Datum
gezeichnet	n. pfaff	18–06–2001
ergänzt	n. pfaff	05–10–2001

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