

**Gemeinde Grettstadt**  
**Bebauungsplan "Sandweg"**



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sandweg"
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)**
- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
  - GFZ 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - WH maximal zulässige Wandhöhe in m
  - H (SD/WD/ZD/WD) maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Sattel-, Wal-, Zelt- oder versetztem Pultdach
  - H (PD) maximal zulässige Gesamthöhe in m für Gebäude mit Pultdach
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB)**
- Baugrenze
  - offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkfläche
  - Fußweg
  - Mehrzweckstreifen zur Anlage von Stellplätzen, Straßenbegleitgrünflächen und Grundstückszufahrten

- 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
  - Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm
  - Pflanzgebot: Laub-/Obstbaumhochstamm (nicht standortgebunden)
- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB
  - A1 Entwicklung dreireihiger Heckenabschnitte mit Wildobstbäumen mit magerem Gras-/Krautsaum (A1)
  - A2 Umwandlung von Ackerflächen in extensives, artreiches Grünland (A2)
  - Pflanzgebot Obstbaum-/Wildobsthochstamm
  - Pflanzgebot 3-reihige Hecke
- 8. Sonstige Festsetzungen**
- mit Leitungsrechten belegte Flächen zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- B. Zeichnerische Hinweise**
- Flurstück mit Flummern
  - Gebäude Bestand
  - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hintern Steinbruch"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hintern Schloss"
  - Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:
    - Regenwasserkanal der Gemeinde Grettstadt
    - Fernwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe (wird verlegt)
    - geplanter Verlauf der Fernwasserleitung nach Verlegung
    - Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG

**C. Präambel**

**Satzung der Gemeinde Grettstadt, Landkreis Schweinfurt über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandweg“ für den Gemeindeteil Obereuerheim**

Die Gemeinde Grettstadt erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.V.m. § 10 Baugesetzbuch folgende Satzung über den Bebauungsplan „Sandweg“ für den Gemeindeteil Obereuerheim.

**§ 1**  
Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugebiet „Sandweg“ im Gemeindeteil Obereuerheim ist der am 07.01.2015 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 07.01.2015 maßgebend.

**§ 2**  
Die Planzeichnung mit Zeichnerklärung und Textteil vom 07.01.2015 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**  
Diese Satzung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) durch die Gemeinde Grettstadt vom 07.01.2015 in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich der Anlagen 1 - 3 „Hinweise zur Pflanzenverwendung, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen ortenspezifischen Prüfung (oP) und der Beratung zum Schallmmissionsschutz“ wird im Rathaus in Grettstadt während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Hierbei wird über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Grettstadt, den 04. Mai 2015

*Ewald Vögler*  
Ewald Vögler 1. Bürgermeister

**D. Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
- Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgenommen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m, jeweils gemäß Pläneinschrieb.
  - Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche auf der Gebäudeseite des Hauptgebüdes am höchsten Punkt.
  - Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.
  - Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. Firste) und dem unter 2.2 definierten unteren Bezugspunkt.
- 3. Bauweise**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
  - Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. Stauraum vor Garagen**
- Zwischen Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5 m herzustellen. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf die Breite der Garage nicht zulässig.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.
- 6. Niederspannungsleitungen**
- Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 7. Leitungsrechte**
- Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zur Unterbringung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale eG festgesetzt. Eine Befriedung mit tiefwurzelnden Bäumen und Gehölzen ist unzulässig.
- 8. Grünordnung für öffentliche Grünflächen und private Grundstücksflächen**
- Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum
    - Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Randeingrünung und Straßenbegrünung) mit Laubbäumen; je 100 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechtem Saatgut anzubauen und extensiv zu pflegen (zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr). Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.
    - Laubbaumplantagen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze (Mehrzweckstreifen); 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 eigentlichen Grundstückszuschritten. Es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).

- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenreicher Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Minimumvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. 1 x 1 x 3 4m x 2m x 1,5m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
- Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen. Ausgelagerte Bäume und Strüucher sowie Ansaaten sind durch die Gemeinde Grettstadt durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen**
  - Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaumhochstamm oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote (ohne Standortbindung) werden angerechnet.
  - Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden (s. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).
  - Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfüllung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung der Begründungsmaßnahmen verantwortlich.
- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm; im Straßenraum Stammumfang 16-18 cm
  - Obstbaum / Wildobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm
  - Heister, z.Bv. 150-175 cm / z.Bv. 175-200 cm
  - Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm
- Private Stellplätze, Zufahrten und nicht befahrene Wegflächen sind mit versickerungsfähigen, offenen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.).
- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind
  - bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
  - Darüber hinaus werden folgende für den allgemeinen Artenschutz konfliktmindernde Maßnahmen festgesetzt:
    - Im öffentlichen Straßenraum sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden innerhalb des Bebauungsplans Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von 0,325 ha wie folgt festgesetzt:
  - A1 Entwicklung dreireihiger Heckenabschnitte mit Wildobstbäumen und magerem Gras-/Krautsaum (Teilflächen der Flurr. 480, 481 mit 0,113 ha):
    - o **Anlage:** lockere Pflanzung 3-reihiger, nach außen gebuchter Heckenabschnitte mit Wildobstbäumen; Strukturaneicherung mit Steinhaufen / Totholzhaufen; Freihaltung eines 2 m breiten Wiesestreifens im Osten / Süden von Gehölzpflanzungen und Strukturaneicherung; Ansaat der Gehölzsäume und des Wiesestreifens mit extensiver Wiesenerntung (RSM 8.1)
    - o **Pflege:** extensive 2-schürige Mahd (ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr; Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - A2 Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland mit Wildobstreihe (Teilflächen der Flurr. 481 mit 0,212 ha):
    - o **Anlage:** Aushagerung der bisherigen Ackerfläche durch Beimengung von magerem Bodenmaterial vor Ansaat; Anlage einer Extensivwiese durch Ansaat mit regionalem Saatgut (RSM 8.1 regio); Pflanzung einer Wildobstreihe im Westen entlang des Flurweges
    - o **Pflege:** extensive zweischürige Mahd (erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd ab 1.9.) mit Mähgutabfuhr; Belassen von Bruchstreifen im östlichen Randbereich (einschürige Mahd ab 1.9.); Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

- E. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke**
- Abstandsflächen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandweg“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
  - Dächer**  
2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach, Zelt- oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 50° oder als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20° auszuführen.  
2.2 Für die Dächer von Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig.
  - Materialien und Farben**  
3.1 Als Dachdeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.  
Für Garagen und Carports ist als Dachdeckung auch Kunststoff in den o.g. Farben sowie transparent zulässig.  
3.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen zulässig.
  - Dachaufbauten**  
4.1 Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortsgang und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.  
4.2 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m betragen.

**G. Verfahrensmerkmale**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grettstadt hat in seiner Sitzung am 05.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sandweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.06.2014 in der Zeit vom 14.07.2014 bis 14.08.2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.06.2014 hat mit Schreiben vom 11.07.2014 bis zum 18.08.2014 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2014 bis zum 03.12.2014 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2014 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Grettstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.01.2015 den Bebauungsplan „Sandweg“ in der Fassung vom 07.01.2015 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Grettstadt, den 04. Mai 2015

*Ewald Vögler*  
Ewald Vögler 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08. Mai 2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Sandweg“ in Kraft getreten.

Grettstadt, den 11. Mai 2015

*Ewald Vögler*  
Ewald Vögler 1. Bürgermeister

**Gemeinde Grettstadt**

Nr.	Art der Änderung	Datum
5.		
4.	Anpassung aufgrund förmlicher Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	07.01.2015
3.	Einarbeitung Änderungen gemäß Beschlüssen des Gemeinderates vom 15.10.2014	15.10.2014
2.	Änderung aufgrund frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	10.10.2014
1.	Einarbeitung Änderungen gemäß Beschlüssen des Gemeinderates vom 25.06.2014	25.06.2014

**Bebauungsplan „Sandweg“**

Plan Nr.	Blatt Nr.	Datum
01		24.06.2014
Preis Nr.	Bestellnr.	Preis/Ein.
13-084	UR / SP	1:1.000

Planfertiger: