

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Baugebietes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

die Bauuntersverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

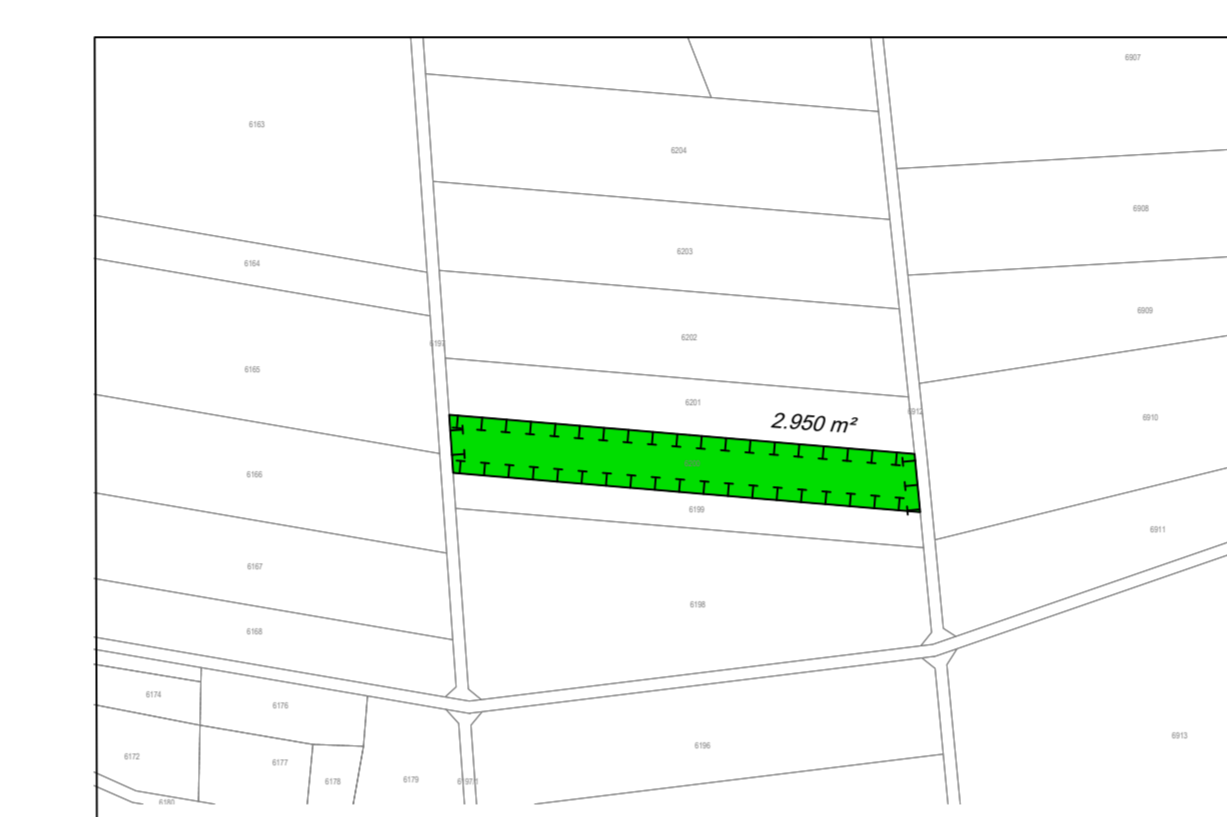
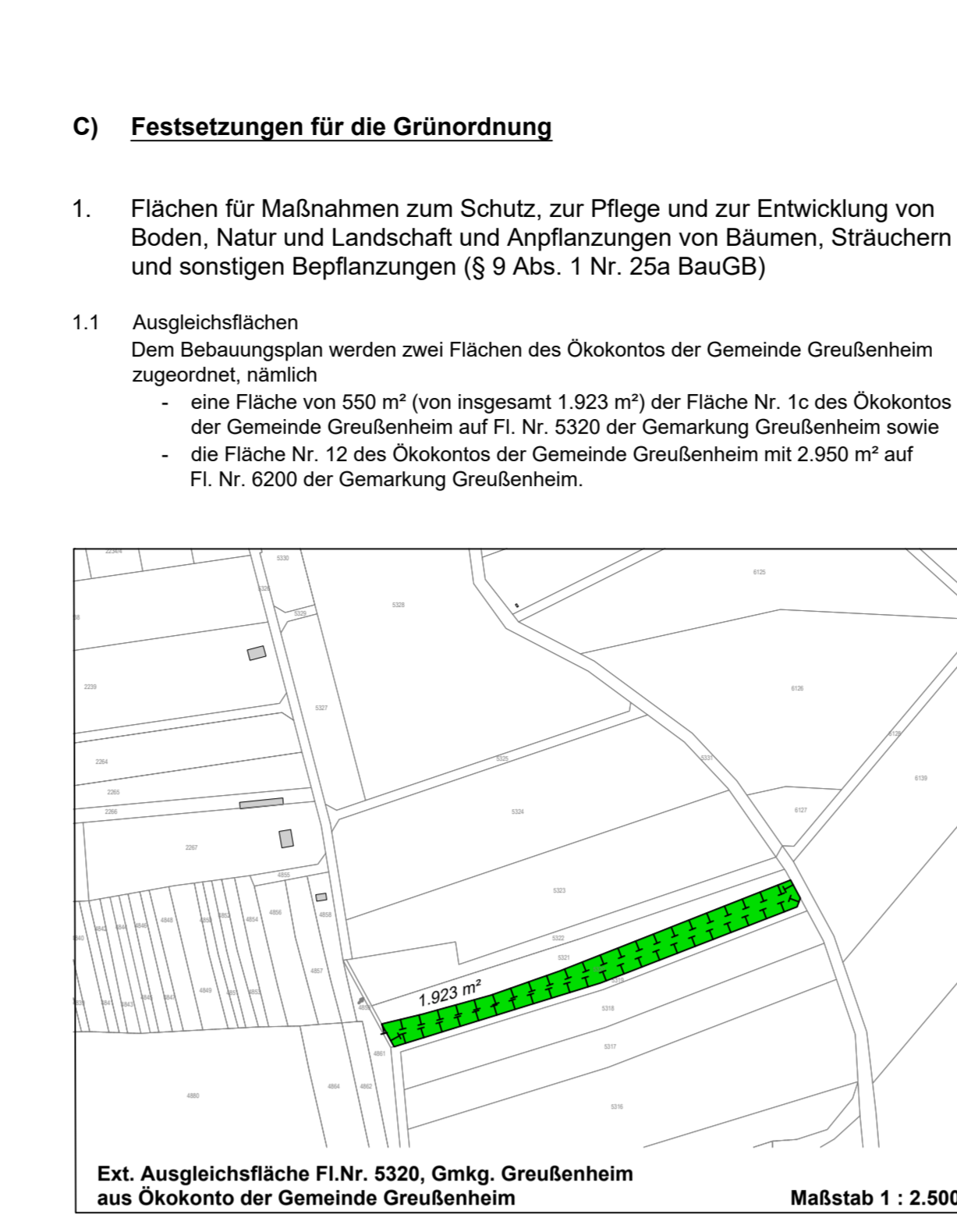
die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl S. 286) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietesplanen
 2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 3. Öffentliche Grünfläche
 4. Straßenverkehrsfläche
 5. Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
 6. Fußgängerbereich
 7. offene Bauweise
 8. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
 9. Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
 10. Baugrenze
 11. Grenze unterschiedlicher Nutzung
 12. Bezugspunkt Wand-Firsthöhe
 13. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 14. Versorgungsfläche: Fläche für Trafostation
- B) durch Text**
1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO:
Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausnahmsweise nicht zulässig.
 2. Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
 3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl im WAWA* beträgt 0,4.
3.2 Die max. zulässige Geschosflächenzahl im WAWA* beträgt 1,2.
 - 3.3 Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Verbleibungen zulässig:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 1,00 m zulässig, jedoch nur so weit, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos anzuschließen.
 - 3.4 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
3.4.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH) über dem Bezugspunkt (Punkt 3.4.3) wird durch die Nutzungsschablone festgesetzt.
3.4.2 - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut (siehe Detail rechts: Wandhöhe)
3.4.3 - Bezugspunkt WAWA*: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehwegstraße. Die Lage des Bezugspunktes für die jeweiligen Grundstücke ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A 11.)
 4. Dachgestaltung
4.1 Dachneigung Sattel-, Waln- und Zeltdächer 14 - 65°
Pultdächer 5 - 28°
4.2 Dachform
Im Bereich WA sind Sattel-, Zel- und Flachdächer zugelassen.
Im Bereich WAWA sind Pultdächer auch für Hauptgebäude zugelassen.
4.3 Dachdeckung
Bei Dachneigung über 4°: Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dachdeckungen sowie mit Kessendeckungen oder Dachbegrenzung erstellt werden. Foliendach sind nicht zulässig.
Bei Flachdächern: Haupt- und Nebengebäude dürfen mit Kunststoff- oder Bitumenbelägen bzw. Klebstoffbelägen versehen werden. Auch Dachterrassen, Dachgärten und eine Dachbegrenzung sind zulässig.
4.4 Für die Eindeckung von Giebeln und anderen Anbauten gelten die gleichen Festsetzungen wie für Haupt- und Nebengebäude. Terrassenüberdachungen dürfen auch mit Glas- und Stoffelementen. Lichtplanen und Doppelstoppeln sind nicht zulässig.
4.5 Alle geneigten Dächer müssen mit naturtonen, rotbraunen, grauen oder antrazit farbigen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein.
4.6 Bei der Anordnung von dachhauserstehenden Photovoltaik-/Solarthermieanlagen bzw. entsprechenden Indachlösungen darf von den Festsetzungen 4.3, 4.4 und 4.5 abgewichen werden (vgl. Punkt 8.1).
 5. Dachaufbauten
5.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 0,75 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 5,0 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachfläche darf die Gesamtbreite der Giebel 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen ihnen ein Giebel muss mindestens 75 cm betragen.
5.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerggiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.
 6. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
6.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 4.
Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
6.2 Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
6.3 Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist.
Zusätzlich zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden.
 7. Unzulässige Anlagen
7.1 Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Blockhäuser, grelle oder glänzende Farben oder Materialien (mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen/Solarthermieanlagen). Beschränkung steiler als 1:1,5.
 8. Photovoltaik / Solarthermieanlagen
8.1 Die Module sind in einem rechteckigen Feld und dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) als eine Einheit, ggfs. durch den Einsatz von Blindmodulen anzuordnen. Indachlösungen sowie geneigte, dachhauserstehende Photovoltaik/Solarthermieanlagen sind zulässig.
Aufständerungen bei Flachdächern sind zulässig, sofern Oberkante Photovoltaik/Solarthermieanlagen die Oberkante der Attika nicht übersteigt.
8.2 Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
 9. Fassadengestaltung
9.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.
9.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
Photovoltaik-Module sind als Fassadenelemente erlaubt.
Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
9.3 Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.
 10. Stellplätze
Je Wohnbereich sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Im Bereich WA ist jedoch nur maximal 1 Stellplatz unmittelbar auf dem Grundstück zulässig. Der zweite Stellplatz ist auf den Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nachzuweisen.
 11. Einfriedungen
11.1 An den Grundstücksgrenzen, im Innenbereich und zwischen den Grundstücken sind Abgrenzungen mit einer Höhe von max. 60 cm als zulässig.
An den Außengrenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Höhe von max. 1,20 m zulässig.
Maschengewebezaune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Giebeln, Gabionen o.ä.
11.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:
Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante von 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstein, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Straßen und Bahnen sind nicht zulässig.
11.3 Die Einfriedungen sind in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleinere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Oberkante der Einfriedung.
 12. Immissionsschutz
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11963-602, vom 05.11.2021, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.
In der Anlage 5 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

- C) Festsetzungen für die Grünordnung**
1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.1 Ausgleichsflächen
Dem Bebauungsplan werden zwei Flächen des Okzokortes der Gemeinde Greußenheim zugeordnet, nämlich
- eine Fläche von 550 m² (von insgesamt 1.923 m²) der Fläche Nr. 1c des Okzokortes der Gemeinde Greußenheim auf Fl. Nr. 5320 der Gemarkung Greußenheim sowie
- die Fläche Nr. 12 des Okzokortes der Gemeinde Greußenheim mit 2.950 m² auf Fl. Nr. 6200 der Gemarkung Greußenheim.
 2. Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe
Zur Durchgrünung des Gebietes ist je Grundstück ein Laubbäum II. Ordnung oder ein Obst- oder Wildobstbaum als Hochstamm gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste C (Mindestgröße: Hochstamm 2 x v., STU 10 - 12, mit Ballen) zu pflanzen.
Die Pflanzgöbe stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Messung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Die Baumstände sind innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die Nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
Pflanzvorschlagsliste C (Laubbäume II. Ordnung auf Privatgrundstücken)
Pflanzgröße und -qualität:
Mindestgröße: Hochstamm, STU 10 - 12 cm);
Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn Acer campestre
Französischer Ahorn Carpinus betulus
(Säulen-)Hainbuche Liquidambar styraciflua
Amberbaum Prunus serotina
Blüten-Kirsche Ulmus 'Lobel'
sowie Esbäume als Hochstämmen in regionaltypischen Sorten
und folgende Wildobstarten
Wald-Maulbeere Morus alba, Morus nigra
Wild-Birne Pyrus pyraeata
Mehlbirne Sorbus domestica
Speierling Sorbus thuringica
Thüringer Säulen-Mehlbirne Sorbus torminalis
Eisbäre Sorbus torminalis
Für Bäumeigenschaften siehe Art. 81 BayDSchG
(1) Wer Bodenkennlinie auftrifft, 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 Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Abzäune 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinie gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkennlinie zu dulden.
(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufarbeitung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abwanderns besteht.
 3. Die Qualität der Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den öffentlichen Grünflächen und auf der Ausgleichsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Die verbindlichen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen für die privaten Grundstückspläne in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu veranlassen.
 4. Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den öffentlichen Grünflächen und auf der Ausgleichsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Die verbindlichen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen für die privaten Grundstückspläne in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu veranlassen.
 5. Artenschutz
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
5.1 Gehölzrodungen
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
5.2 Abbruch von Gebäuden (Nummerierung der Gebäude siehe Begründung zum GOF)
- Beschreibung des Abbruchzeitraums der Gebäude 1 (ohne Scheune) und Gebäude 4 auf das Winterhalbjahr ab Mitte September bis Anfang April (potenzielle Nutzung als Sommerquartier durch Fiedermäuse).
- Der Mauerbruch bei der Scheune zu 1, den Mauern des Gebäudes 2 sowie des Dachstuhl von Gebäude 2, des Gebäudes 3, des Kellers von Gebäude 5 und von Gebäude 8 erfolgt mit fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung). Der Mauerbruch bei der Scheune zu 1, den Mauern des Gebäudes 2 sowie des Dachstuhl von Gebäude 2, des Gebäudes 3, des Kellers von Gebäude 5 und von Gebäude 8 erfolgt mit fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung). Der Mauerbruch bei der Scheune zu 1, den Mauern des Gebäudes 2 sowie des Dachstuhl von Gebäude 2, des Gebäudes 3, des Kellers von Gebäude 5 und von Gebäude 8 erfolgt mit fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung). Der Mauerbruch bei der Scheune zu 1, den Mauern des Gebäudes 2 sowie des Dachstuhl von Gebäude 2, des Gebäudes 3, des Kellers von Gebäude 5 und von Gebäude 8 erfolgt mit fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung).
- Die Vergrünung der Zaunedeckchen kann nur im Zeitraum von Anfang April bis Anfang August erfolgen.
- Sowohl der Abbruch der Gebäude (ausgenommen Gebäude 9) als auch die Umsiedlung der Zaunedeckchen, haben unter Aufsicht von fachlich geschultem Personal (Ökologische Baubegleitung) zu erfolgen.
- Die Vergrünung der Zaunedeckchen kann nur im Zeitraum von Anfang April bis Anfang August erfolgen.
- Sollten trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen Tiere während der Arbeiten vorgefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist bzgl. des weiteren Vorgehens zu kontaktieren.
5.3 Vergrünung und Umsiedlung von Zaunedeckchen
- Vergrünung der Zaunedeckchen aus dem Baufeld durch Beseitigung der Unterschulplmöglichkeiten (Steine, Holzsplit etc.) und Kratzhalten der Vegetation ab Anfang April bis August
- Neuschaffung von zusätzlichen Biotopstrukturen mit Totholz und flaches Abschleifen von Oberboden zur Schaffung von Sonnenplätzen (7 Flächen von 2 m x 2 m) auf den als Ausgleichsflächen vorgesehenen Ostwiesen des Okzokortes der Gemeinde Greußenheim in unmittelbarer Nachbarschaft zu Heckenstrukturen.
- Anschließend Abtragen der Wiese Mitte Mai und Verbringen auf diese neu geschaffenen Biotopstrukturen der Okzokortflächen. Das Abtragen muss solange erfolgen, bis bei drei aufeinander folgenden Begehrungen mit geeigneter Witterung keine Zaunedeckchen mehr festzustellen werden. Ggf. sind weitere Kontrollen im Mitte August bis Mitte September erforderlich.
5.4 Ersatzquartiere
Aufhängen von zwei Ersatzquartieren (je eine Halbhöhle für Gartenotterchwanz und ein Starenkasten für Star und Wendehals in den zum Erhalt vorgesehenen Gehölzen am Südrand des Geltungsbereiches (Bewuchs am Ziegenbach).
 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 a BauGB)
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung, ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe
Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken
 7. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 b BauGB)
Erhalt von Laubbäumen
Erhalt der Gehölze
 - 3.2 Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken zur Eingrünung
Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie als Ortsrandeingrünung werden im Westen dreireihige Landschaftshecken und im Süden des Geltungsbereiches zweireihige Landschaftshecken aus gebietseigenen Laubbäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzartenliste B vorgenommen.
Pflanzvorschlagsliste B (Landschaftshecke):
Pflanzgröße und -qualität:
Heister: Heister, 2 x v., o. B., Höhe 100 - 125 cm oder 150 - 200 cm, Straucher: Strauch, 3 Tr., o. B., Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzraster: ca. 1,0 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 - 1,20 m Abstand in der Reihe
Dabei werden folgende gebiets-eigene Baumarten II. Ordnung
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Mehlbirne Cornus mas
sowie folgende gebiets-eigene Straucharten vorgesehen:
Hasel Corylus avellana
Kornelkirsche Cornus mas
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Bläutler Hartweid Cornus sanguinea
Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Hundrose Rosa canina
Hecht-Rose Rosa glauca
Vielblütige Rose Rosa multiflora
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Die Baumreihe werden mit einer artreichen Wiesensmischung (z.B. Landschaftsrasen mit Kräutern als Regioagrostis) angepfl.



2. Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 2.1 Erhalt von Laubbäumen und Gehölzen
Die Trauerweiden im Südwesten des Geltungsbereiches ist zum Erhalt vorgesehen. Weiterhin ist der Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereiches mit Bäumen und Sträuchern am Nordrand des Ziegelbachs zu erhalten.
Die Bereiche sind während der Baumaßnahmen gegen Gefahren und Ablagerungen zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Abganger Gehölze sind zu ersetzen.
3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
Zur Begrünung und Raumbindung werden am Rand des Straßenauses sowie zur Gliederung der Stellplätze Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzvorschlagsliste A mit Standort- und Stückzahlvorgabe festgesetzt.
Pflanzvorschlagsliste A (Laubbäume II. Ordnung, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x v., STU 14 - 16 cm mit durchgehendem Leittrieb)
Feld-Ahorn Acer campestre, A. campestre 'Elsrijk'
Purpur-Erle Alnus x spathulifera
(Säulen-)Hainbuche Carpinus betulus, C. betulus 'Fastigiata', o. 'Frans Fontaine'
Rotbom, Pauli's Scarlett Crataegus lanvargata
Amberbaum Liquidambar styraciflua
Chinesische Wildbirne Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Mehlbirne Sorbus aria
Schwedische Mehlbirne Sorbus intermedia
Stadt-Ulme Ulmus 'Lobel'
- 3.2 Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken zur Eingrünung
Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie als Ortsrandeingrünung werden im Westen dreireihige Landschaftshecken und im Süden des Geltungsbereiches zweireihige Landschaftshecken aus gebietseigenen Laubbäumen II. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzartenliste B vorgenommen.
Pflanzvorschlagsliste B (Landschaftshecke):
Pflanzgröße und -qualität:
Heister: Heister, 2 x v., o. B., Höhe 100 - 125 cm oder 150 - 200 cm, Straucher: Strauch, 3 Tr., o. B., Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzraster: ca. 1,0 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 - 1,20 m Abstand in der Reihe
Dabei werden folgende gebiets-eigene Baumarten II. Ordnung
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Mehlbirne Cornus mas
sowie folgende gebiets-eigene Straucharten vorgesehen:
Hasel Corylus avellana
Kornelkirsche Cornus mas
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Bläutler Hartweid Cornus sanguinea
Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Hundrose Rosa canina
Hecht-Rose Rosa glauca
Vielblütige Rose Rosa multiflora
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Die Baumreihe werden mit einer artreichen Wiesensmischung (z.B. Landschaftsrasen mit Kräutern als Regioagrostis) angepfl.

- 3.3 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe
Zur Durchgrünung des Gebietes ist je Grundstück ein Laubbäum II. Ordnung oder ein Obst- oder Wildobstbaum als Hochstamm gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste C (Mindestgröße: Hochstamm 2 x v., STU 10 - 12, mit Ballen) zu pflanzen.
Die Pflanzgöbe stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Messung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Die Baumstände sind innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die Nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
Pflanzvorschlagsliste C (Laubbäume II. Ordnung auf Privatgrundstücken)
Pflanzgröße und -qualität:
Mindestgröße: Hochstamm, STU 10 - 12 cm);
Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn Acer campestre
Französischer Ahorn Carpinus betulus
(Säulen-)Hainbuche Liquidambar styraciflua
Amberbaum Prunus serotina
Blüten-Kirsche Ulmus 'Lobel'
sowie Esbäume als Hochstämmen in regionaltypischen Sorten
und folgende Wildobstarten
Wald-Maulbeere Morus alba, Morus nigra
Wild-Birne Pyrus pyraeata
Mehlbirne Sorbus domestica
Speierling Sorbus thuringica
Thüringer Säulen-Mehlbirne Sorbus torminalis
Eisbäre Sorbus torminalis
Für Bäumeigenschaften siehe Art. 81 BayDSchG
(1) Wer Bodenkennlinie auftrifft, 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 Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Abzäune 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinie gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkennlinie zu dulden.
(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufarbeitung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abwanderns besteht.
- 5.1 Gehölzrodungen
Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
5.2 Abbruch von Gebäuden (Nummerierung der Gebäude siehe Begründung zum GOF)
- Beschreibung des Abbruchzeitraums der Gebäude 1 (ohne Scheune) und Gebäude 4 auf das Winterhalbjahr ab Mitte September bis Anfang April (potenzielle Nutzung als Sommerquartier durch Fiedermäuse).
- Der Mauerbruch bei der Scheune zu 1, den Mauern des Gebäudes 2 sowie des Dachstuhl von Gebäude 2, des Gebäudes 3, des Kellers von Gebäude 5 und von Gebäude 8 erfolgt mit fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung). Der Mauerbruch bei der Scheune zu 1, den Mauern des Gebäudes 2 sowie des Dachstuhl von Gebäude 2, des Gebäudes 3, des Kellers von Gebäude 5 und von Gebäude 8 erfolgt mit fachlicher Begleitung (ökologische Baubegleitung).
- Die Vergrünung der Zaunedeckchen kann nur im Zeitraum von Anfang April bis Anfang August erfolgen.
- Sowohl der Abbruch der Gebäude (ausgenommen Gebäude 9) als auch die Umsiedlung der Zaunedeckchen, haben unter Aufsicht von fachlich geschultem Personal (Ökologische Baubegleitung) zu erfolgen.
- Die Vergrünung der Zaunedeckchen kann nur im Zeitraum von Anfang April bis Anfang August erfolgen.
- Sollten trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen Tiere während der Arbeiten vorgefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist bzgl. des weiteren Vorgehens zu kontaktieren.
5.3 Vergrünung und Umsiedlung von Zaunedeckchen
- Vergrünung der Zaunedeckchen aus dem Baufeld durch Beseitigung der Unterschulplmöglichkeiten (Steine, Holzsplit etc.) und Kratzhalten der Vegetation ab Anfang April bis August
- Neuschaffung von zusätzlichen Biotopstrukturen mit Totholz und flaches Abschleifen von Oberboden zur Schaffung von Sonnenplätzen (7 Flächen von 2 m x 2 m) auf den als Ausgleichsflächen vorgesehenen Ostwiesen des Okzokortes der Gemeinde Greußenheim in unmittelbarer Nachbarschaft zu Heckenstrukturen.
- Anschließend Abtragen der Wiese Mitte Mai und Verbringen auf diese neu geschaffenen Biotopstrukturen der Okzokortflächen. Das Abtragen muss solange erfolgen, bis bei drei aufeinander folgenden Begehrungen mit geeigneter Witterung keine Zaunedeckchen mehr festzustellen werden. Ggf. sind weitere Kontrollen im Mitte August bis Mitte September erforderlich.
5.4 Ersatzquartiere
Aufhängen von zwei Ersatzquartieren (je eine Halbhöhle für Gartenotterchwanz und ein Starenkasten für Star und Wendehals in den zum Erhalt vorgesehenen Gehölzen am Südrand des Geltungsbereiches (Bewuchs am Ziegenbach)).
6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 a BauGB)
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken
Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung, ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe
Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken
7. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 b BauGB)
Erhalt von Laubbäumen
Erhalt der Gehölze

- Hinweise**
1. Füllschma der Nutzungsschablone
a) Bauehstypus
b) Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH)
c) Grundflächenzahl (GRZ)
d) Geschosflächenzahl (GFZ)
e) Bauweise
 2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - 3.1. bestehende Bebauung, Rückbau vorgesehen
 4. bestehende Grundstücksgrenze
 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 6. Festsetzungen in Meter
 7. Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)
 8. Flurstücksnummer
 9. Sichtdreiecke
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angebracht werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante erheben.
 10. Bodenkennlinie
Für Bodenkennlinie jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Auffinden von Bodenkennlinien (Art. 81 BayDSchG)
(1) Wer Bodenkennlinie auftrifft, 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 Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Abzäune 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinie gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkennlinie zu dulden.
(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufarbeitung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abwanderns besteht.
 11. Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Beschreibung bzw. der Baueingetragung zu verputzen oder zu verkleiden.
 12. Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschritte darzustellen.
 13. Versickerungsfördernde Maßnahmen
13.1 Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in oberflächennahen Kanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungsanlage.
13.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind diese zu entsiegeln.
 14. Oberboden/Mutterboden
Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erdnennahen Loosböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Hauswerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden.
Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
Die Auffüllung für Oberboden/Mutterboden ist auf 20 cm begrenzt.
Beim Erdabschub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).
 15. Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen können, sind als Bauantrag abzugeben. Die Bauanträge sind zu begründen, dies gilt auch für Bodenmieten und Hauswerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden.
Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
Die Auffüllung für Oberboden/Mutterboden ist auf 20 cm begrenzt.
 16. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 19 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Übergangsbereich durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
 17. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Änderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind insbesondere für Unterkellerräumen Bauweisen zu wählen, die nicht zur dauerhaften Grundwasserentwässerung führen. Gezielte Grundwasserentwässerungen sind nicht zulässig.
 18. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass in Greußenheim Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Eine Entschärfung des Baugebietes ist u.a. möglich durch Ausbringen von landwirtschaftlichen Düngern, Stallmist, Jauche, Pflanzenschutzmaßnahmen. Dies kann teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden und ist örtlich und hinnehmbar.
 19. Schallschutz
19.1 Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.
Textausgaben der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.
19.2 Im Hinblick auf die Einwirkung von Verkehrslärm sind empfohlen, Außenwände mit einer hohen Aufenthaltsqualität vorzuziehen an der straßenabgewandten Seite zu errichten.
 20. Integrierte Garagen sind in der Ermittlung der Haupt-Grundflächenzahl (GRZ) hinzuzurechnen.
 21. Die Entwässerung des Straßengrundstückes der Staatsstraße St 2310 darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächennaher, Dach- und sonstige Abwasser jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.
 22. Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Grundwasser zu beseitigen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächenwasser vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreisetzungsvorgabe (NWFrelV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zu beachten.
Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächenwasser sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) zu berücksichtigen. Sollte die NWFrelV bzw. die TRENQ nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.

Gemeinde Greußenheim
Landkreis Würzburg

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan

Baugebiet WA/WA*
"OBERE MÜHLE"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Heiligenfeld Immobilien GmbH, Haus Villa Altenbergweg 6, 97688 Bad Kissingen
Tel.: +49 971 84-1618
https://www.heiligenfeld.de
e-Mail: info@heiligenfeld.de

Planung: ARZ INGENIEUR GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.info-arz.de // e-Mail: info@arz.de

mit
Planungsbüro Glanz, Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen, Tel.: 09771 - 98769, Fax: 09771 - 2492
Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 29.04.2021
geändert: 18.11.2021
red. geändert: 08.07.2022

ARZ INGENIEUR
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Planungsbüro Glanz
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel. 09771/ 98769 Fax 09771/ 2492