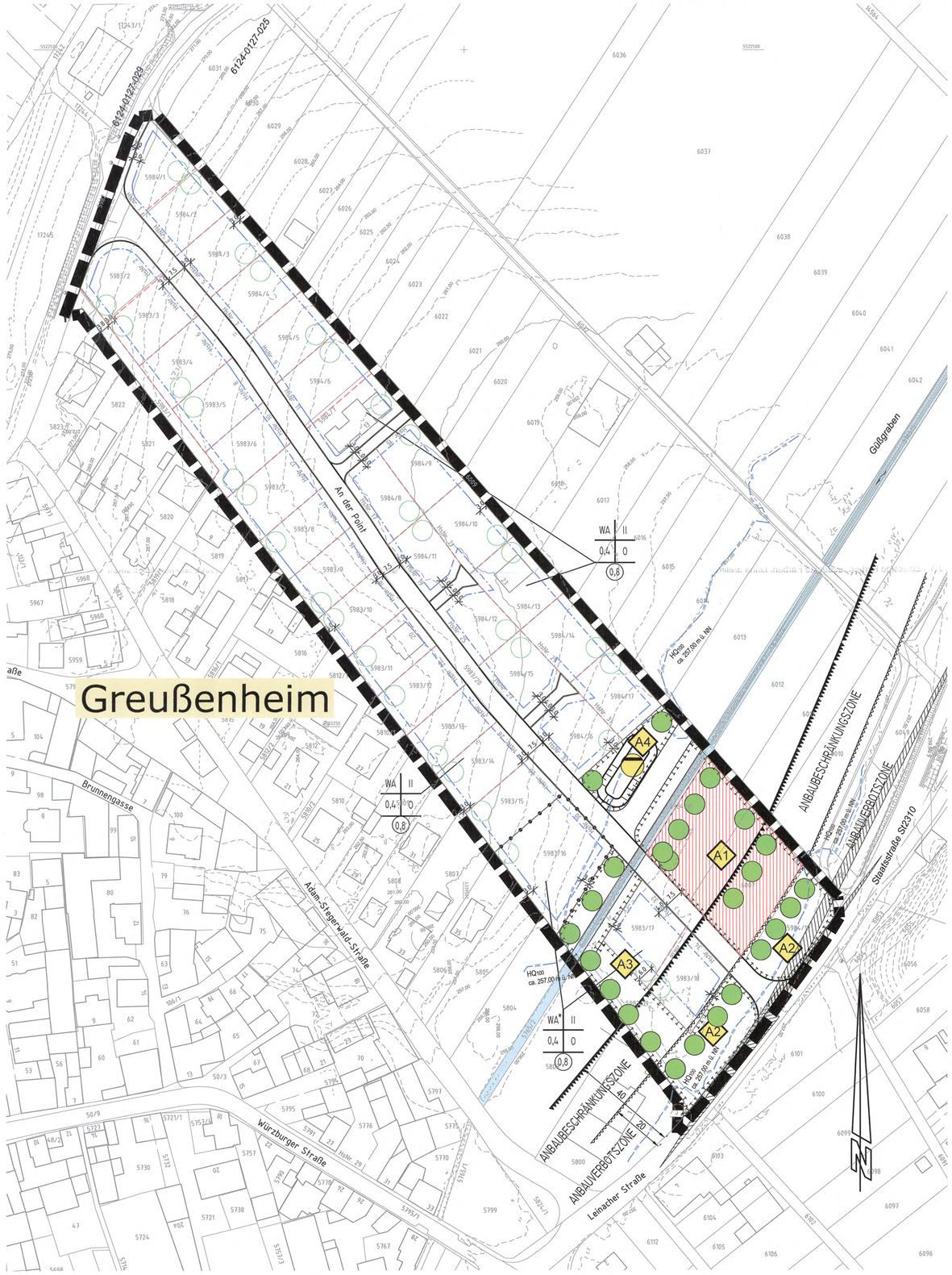


Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

A) durch Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2017 — WA / WA*
3. Öffentliche Grünfläche
4. Öffentliche Verkehrsfläche
5. Straßenbegrenzungslinie
6. offene Bauweise — o
7. Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4 — 0,4
8. Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8 — (0,8)
9. Baugrenzen
10. Grenze unterschiedlicher Nutzung
11. max. zwei Vollgeschoße — II
12. Regenrückhaltebecken
13. Bauverbotszone (nach Art. 23 BayStrWG)
13.1 Baubeschränkungszone (nach Art. 24 BayStrWG)
14. Sichtdreieck
15. Umgrenzung der Änderung
16. Nummer der Änderung — 1.1

B) durch Text

1. Die Mindestgröße der Grundstücke im WA beträgt — 450m²

1.1 Im WA* wird keine Mindestgröße vorgeschrieben

2. Bebauung, Höheneinstellung

2.1 Im Bereich des Baugebietes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.2 Die natürliche Geländeoberkante (vor der Erschließung) ist zu erhalten.
Die Höhe der Abgrabungen/Aufschüttungen darf an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 1,00 m überschreiten. Ab einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf die Abgrabung/Aufschüttung die natürliche Geländeoberkante um nicht mehr als 2,00 m überschreiten.
Ausnahme: Der bebaubare Bereich innerhalb des Überschwemmungsbereichs darf auch ausserhalb des Mindestabstandes auf 257,50 m über NN angehoben werden. — 1.1

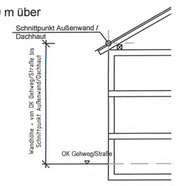
2.3 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE,

2.4 Im Bereich WA* sind zusätzlich ausnahmsweise Mehrfamilienhäuser mit max. 6 WE zulässig.

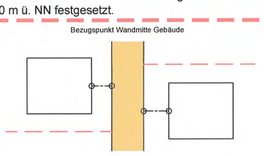
2.5 Die maximale Gesamthöhe (Wandhöhe zzgl. Firsthöhe) darf 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.6 Die maximal zul. Wandhöhe über Bezugspunkt beträgt 6,50 m

2.7 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut
(siehe Detail: Wandhöhe)



2.7 Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.
Ausnahme: Innerhalb des Überschwemmungsbereichs wird der Bezugspunkt auf 257,50 m ü. NN festgesetzt. — 1.2



3. Dachgestaltung

3.1 Dachneigung
Hauptgebäude E+D 14° - 52°
Hauptgebäude E+1 14° - 37°

3.2 Dachform
Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und gegenläufige Pultdächer, ab 14° asymetrich oder zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach)

3.3 Dacheindeckung
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.
Ausnahmen siehe 8.3.

3.4 Alle Dächer müssen mit naturroten, rotbraunen, grauen oder anthrazit farbigen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein.
Ausnahmen siehe 8.3.

3.5 Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerkes zulässig — 1.3

4. Dachaufbauten, Gauben, Erker

4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38 ° für Hauptgebäude (E+D) zulässig. Vom Ortgang aus muß der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 75 cm betragen.

4.2 Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig.
Die Breite darf maximal 1/3 der Fassenbreite betragen.

5. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen

5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3.
Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

5.2 Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.
Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

5.3 Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsrau und Carport gefordert.

6. Unzulässige Anlagen

Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5

7. Abgrenzung von Verkehrsflächen

7.1 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

8. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken

8.1 Zu privaten Grundstücksgrenzen:
An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o. ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist das Urgelände (vor der Erstellung des Bauwerkes). — 1.4

8.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:
Holz, Beton, Naturstein und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante (Erschließungsstraße) von jeweils 1,00 m. Die Verwendung von Drahtgeflecht oder Kunststoff ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

9. Photovoltaik / Sonnenkollektoren

9.1 Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig.

9.2 Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.

9.3 Ausnahmsweise sind ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik- / Sonnenkollektor-anlagen zulässig.

10. Fassadengestaltung

10.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude

10.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

10.3 Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben

11. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

C) Festsetzungen für die Grünordnung

1. Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB

1.2 Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"

2. Ausgleichsflächen

2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

2.2 Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffs-bebauungsplanes "Point" festgesetzt sind: — A

2.2.1 Ausgleichsfläche A1 - A4: südöstlich im Bereich Güßgraben

Ziele:
- Randeingrünung des Baugebiets im Südosten
- Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen
- Naturnähere Gestaltung des Güßgrabens

Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) /
- Umwandlung von Acker in Extensivwiesen, Extensivierung von Grünland
- Grabenrenaturierung

2.2.2 Ausgleichsfläche A5 (außerhalb des Geltungsbereiches): Flur-Nr. 6872, 6873, Gemarkung Greußenheim (siehe Anlage Planteil)

Ziele:
- Erhöhung der biologischen Vielfalt in der Flur östlich von Greußenheim (Flurlage "Würzburger Weg")
- Biotopvernetzung

Maßnahmen:
- Anlage und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke im Unterhang der Grundstücke - Verwendung von Gehölzen gebietseigener Herkünfte
- Ansaat artenreicherer Magerwiesenmischungen (wahlweise oder in Kombination als Heudruschsaat, Heumulchsaat oder Einsaat mit Wiesensaatmischung aus gebietseigener Herkunft)
- Extensivierung der Wiesennutzung (1schürige Nutzung, Mähgutentnahme, Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel mit Ausnahme zur Bekämpfung von unerwünschten Neophyten

2.3 Für die Ausgleichsfläche A1 und A4 verbindlich sind die Anlagen 1 und 2 (Artenlisten) der Begründung des Umweltberichts.
Gras- und Krautsäume sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen lt. Anlage 2 des Umweltberichts breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehand-lungsmitteln sind zu unterlassen. Die Bekämpfung von Neophyten ist erlaubt. Die Gras- und Krautfluren sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

3. Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen

3.1 Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke

3.1.1 Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung
Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts,
Mindestgröße Laubbaum H, 3xv, STU 16-18 cm oder
Obstbaum, H, 2xv., STU 8-10 cm

3.1.3 Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeilen (hier 4-5 und 4-6) — 4-6
Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts. Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m

3.2 Pflanzgebote private Grundstücke:
Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts. Mindestgröße H 2xv., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m² Grundstücksfläche.
Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.

4. Vollzugsfristen

4.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.

4.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

5. Pflanzpflichten / Vegetationsflächen

5.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

5.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 des Umweltberichts.
Die Anpflanzung von Nadelhölzern ist unzulässig.

5.3 Versiegelung - Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Vegetationsflächen müssen mind. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.

6. Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
- Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsuche im Hinblick auf zu vermeidende Tötung und Verletzung.
- Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrecht erhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Baufläche befinden.
- Großflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.

7. Immissionsschutz

Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
a) Baugebietstypus
b) Zahl der Vollgeschosse
c) Grundflächenzahl (GRZ)
d) Bauweise
e) Geschossflächenzahl (GFZ)

A	B
C	D
E	

2. bestehende Bebauung (Wohngebäude) — 52
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Festsetzungen in Meter — 10.00
7. Höhenschichtlinie (1,0 m Raster)
8. Flurstücksnummer — 3657
9. Hochwasserlinie (HQ_{100}) — 100

10. Funde von Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig.
Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 / Art. 8 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

11. Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

12. Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.

13. Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücks-fläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

14. Versickerungsfördernde Maßnahmen:

14.1 Es wird empfohlen das auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

14.2 Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.

15. Überschwemmungsbereich HQ_{100}
Der rechnerisch ermittelte HQ_{100} Überschwemmungsbereich des Güßgrabens wurde ermittelt und ist im Plan wiedergegeben.
Bauwerke innerhalb dieses Bereiches sollten hochwasserfrei ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden. Der rechnerisch ermittelte Hochwassserstand beim HQ_{100} ergibt sich im Plangebiet zu 257,00 m ü. NN.

16. Es wird empfohlen die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume außerhalb der geplanten Baubereiche auf den Baugrundstücken zu erhalten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Greußenheim hat in der Sitzung vom 11.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Point" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.07.2019 durch öffentlichen Aushang.

Greußenheim, den 31.8.19 — 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Der Planentwurf vom 13.05.2019 in der Fassung vom 11.07.2019 mit Begründung hat vom 24.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.07.2019 beteiligt.

Greußenheim, den 31.8.19 — 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Die Gemeinde Greußenheim hat mit Beschluss vom 29.08.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 13.05.2019, in der Fassung vom 29.08.2019, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Greußenheim, den 31.8.19 — 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Der Satzungsbeschlusses wurde am 30.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Greußenheim, den 31.8.19 — 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

"Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes WA "Point" ersetzt im Planteil vollständig den gültigen Bebauungsplan (rechtskräftig 06.04.2017)."

Gemeinde Greußenheim
Landkreis Würzburg

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

WA "POINT"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Greußenheim 1. Bürgermeisterin Karin Kuhn, Birkenfelder Str. 1, 97259 Greußenheim, Tel.: 09369 / 9816-0, Fax: -20, www.greussenheim.de, e-Mail: rathaus@greussenheim.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29, www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit
Dietz und Partner, Engenthal 42, 97725 Elfershausen, Tel.: 09704/60218-0, Fax: -7275, e-Mail: info@dietzpartner.de

Projektleitung: Andrea Eick, Dipl.-Ing., Tel.: 0931/25048-14, e-Mail: eick@ib-arz.de

Stand: 13.05.2019
geändert: 06.06.2019
11.07.2019

red. geändert: 29.08.2019

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
97725 Elfershausen-Engenthal 42
Tel. 09704/ 602180 Fax. 09704/ 7275

Projektnr. 1972

G:\Projektdateien\1972 Greußenheim, B-Plan Point\Autocad\Bebauungsplan_PNP\BPL 1. Änderung\1972 BPL 1. Änderung.dwg