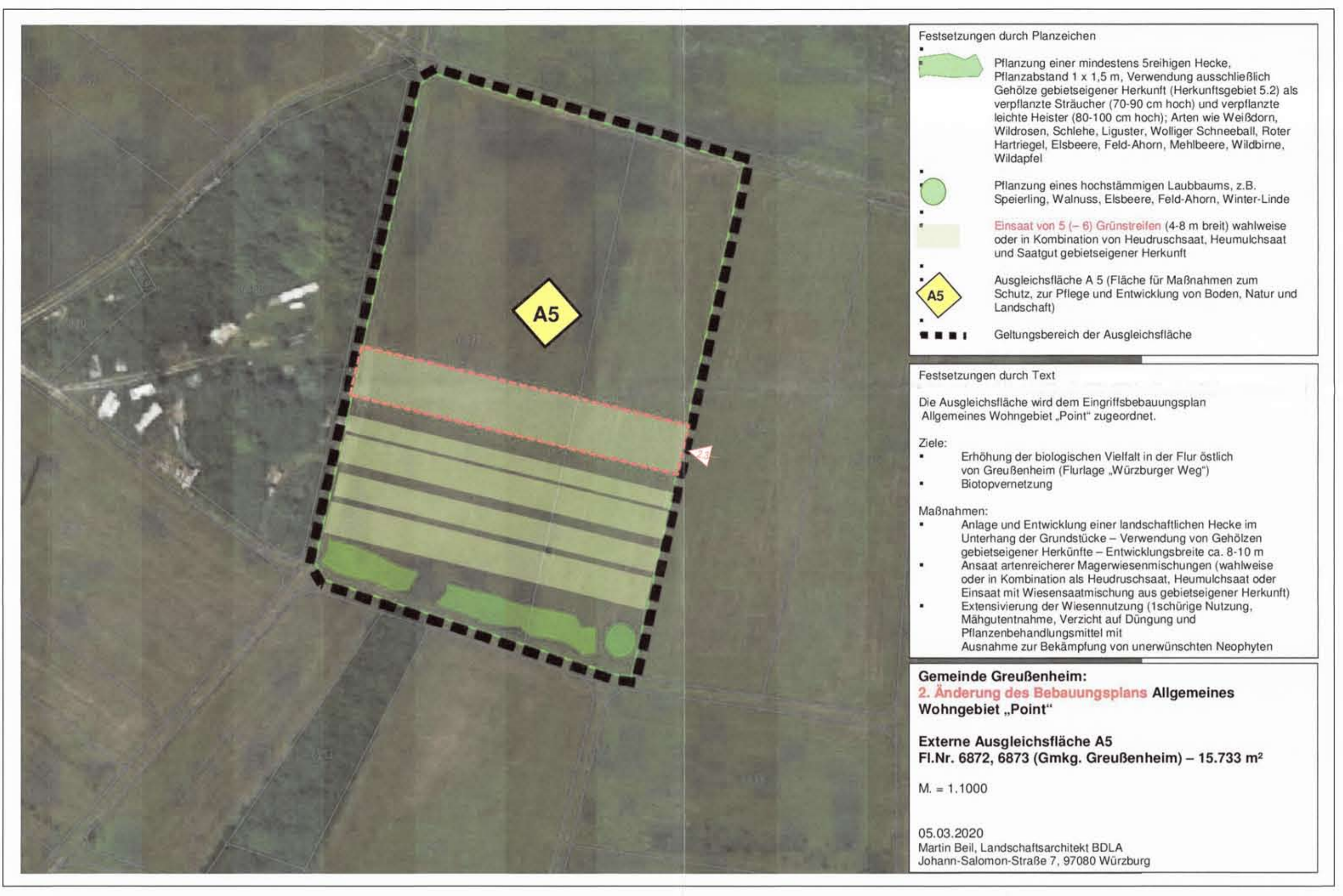
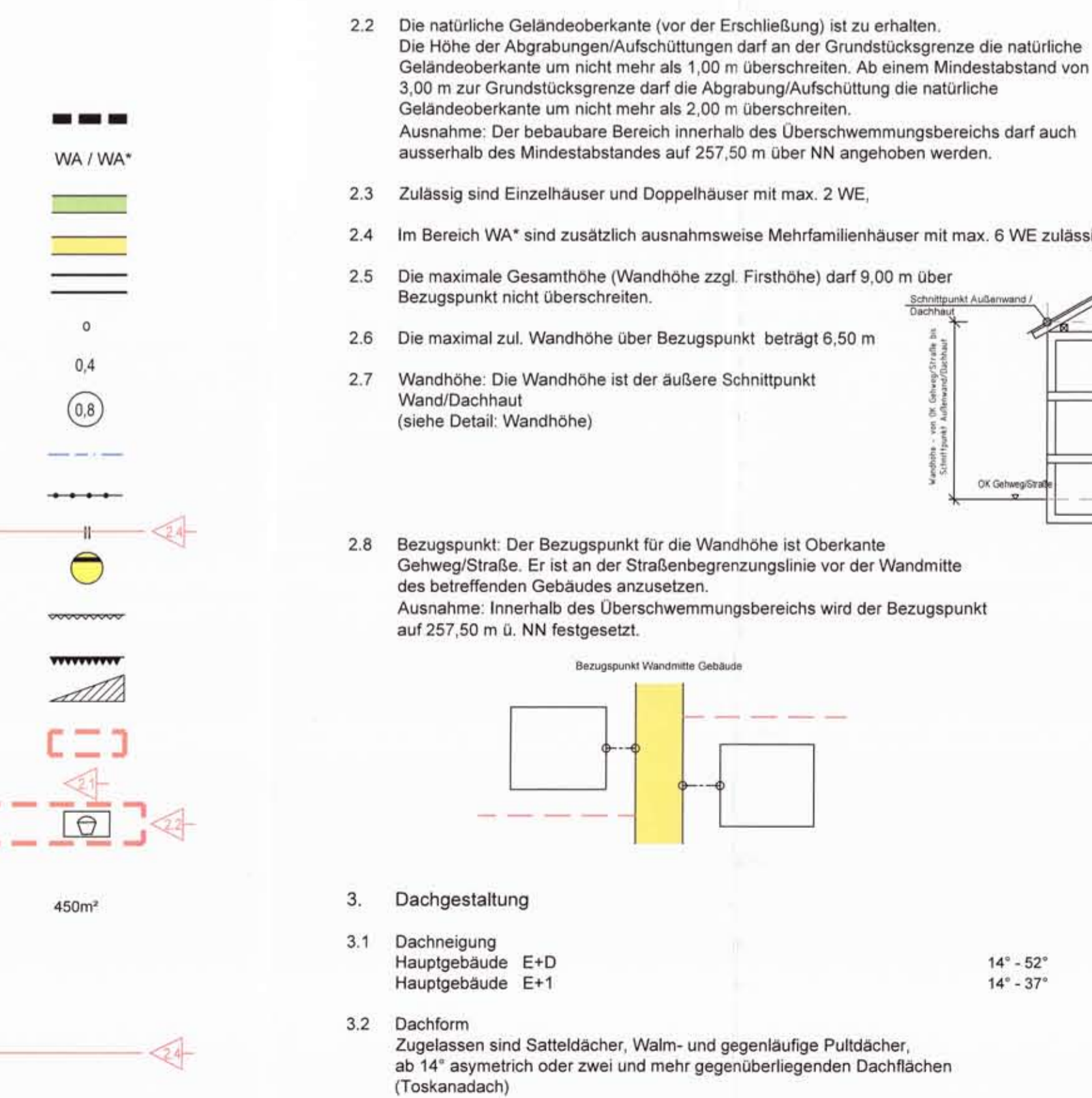


Festsetzungen nach § 9 Bau GB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 2017
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z.B. 0,4
 - Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
 - Baugrenzen
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - max. zwei Vollgeschosse
 - Regenrückhaltebecken
 - Bauverbotszone (nach Art. 23 BayStrWG)
 - Baubeschränkungszone (nach Art. 24 BayStrWG)
 - Sichtdreieck
 - Umgrenzung der Änderung
 - Nummer der Änderung
 - Spielplatz
- B) durch Text**
- Die Mindestgröße der Grundstücke im WA beträgt 450m²
 - 1.1 Im WA* wird keine Mindestgröße vorgeschrieben
 - Bebauung, Höheneinstellung**
 - 1-1 Im Bereich des Baugeländes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig



- Dachdeckung: Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dachdeckungen erstellt werden. Ausnahmen siehe 8.3.
- Alle Dächer müssen mit naturrotten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbigen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Ausnahmen siehe 8.3.
- Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Grundfläche des Bauwerkes zulässig
- Dachaufbauten, Gauben, Erker
- 4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude (E+D) zulässig. Vom Übergang aus muß der Abstand mindestens 75 cm betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachfläche 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 / Zwerchriegel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadenbreite 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 Verkehrsraum und Carport gefordert.
6. Unzulässige Anlagen
- 6.1 Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen stellen 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, Maschengebeude oder Holzmaterialien zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengebeude 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 (wo der Erstellung des Bauwerkes).
- 8.2 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Beton, Naturstein und Schmiegedeisen 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 Ortsgang sind freizuhalten.
- 9.3 Ausnahme: sind ganzflächige, dachaufsetzende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen zulässig.
10. Fassadengestaltung
- 10.1 Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude
- 10.2 Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Glaspaneel, 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.

Festsetzungen durch Planzeichen

- Pflanzung einer mindestens 5reihigen Hecke, Pflanzabstand 1 x 1,5 m, Verwendung ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 5.2) als verpflanzte Sträucher (70-90 cm hoch) und verpflanzte Heister (80-100 cm hoch); Arten wie Weißdorn, Wildrosen, Schlehe, Liguster, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Elsbeere, Feld-Ahorn, Mehlbeere, Wildbirne, Wildpflaume
- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaums, z.B. Spierling, Walnuss, Elsbeere, Feld-Ahorn, Winter-Linde
- Einsatz von 5 (-6) Grünreihen (4-8 m breit) wahlweise oder in Kombination von Heudruschsaat, Heumilchsaat und Saatgut gebietseigener Herkunft
- Ausgleichsfläche A 5 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- Geltungsbereich der Ausgleichsfläche

Festsetzungen durch Text

Die Ausgleichsfläche wird dem Eingriffsbebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Point“ zugeordnet.

Ziele:

- Erhöhung der biologischen Vielfalt in der Flur östlich von Greußenheim (Flurlage „Würzburger Weg“)
- Biotopevernetzung

Maßnahmen:

- Anlage und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke im Unterhang der Grundstücke – Verwendung von Gehölzen gebietseigener Herkunft – Entwicklungsbreite ca. 8-10 m
- Ansatz artenreicher Magerwiesensmischungen (wahlweise oder in Kombination als Heudruschsaat, Heumilchsaat oder Einsatz mit Wiesensaalmischung aus gebietseigener Herkunft)
- Extensivierung der Wiesennutzung (1schürige Nutzung, Mähgutentnahme, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel mit Ausnahme zur Bekämpfung von unerwünschten Neophyten)

Gemeinde Greußenheim:
2. Änderung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet „Point“
Externe Ausgleichsfläche A5
Fl.Nr. 6872, 6873 (Gmkg. Greußenheim) – 15.733 m²
M. = 1.1000
05.03.2020
Martin Bell, Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

- C) Festsetzungen für die Grünordnung**
- Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - 1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
 - 1.2 Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“
 - 1.3 Zweckbestimmung „Spielplatz“
 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 Eingriffsbebauungsplanes „Point“ festgesetzt sind
 - 2.2.1 Ausgleichsfläche A1 - A4: südöstlich im Bereich Güßgraben
 - Ziele:
 - Randegrünung des Baugeländes im Südosten
 - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
 - Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesentreifen
 - 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“)
 - Biotopevernetzung
 - Maßnahmen:
 - Anlage und Entwicklung einer landschaftlichen Hecke im Unterhang der Grundstücke – Verwendung von Gehölzen gebietseigener Herkunft
 - Ansatz artenreicher Magerwiesensmischungen (wahlweise oder in Kombination als Heudruschsaat, Heumilchsaat oder Einsatz mit Wiesensaalmischung aus gebietseigener Herkunft)
 - Extensivierung der Wiesennutzung (1schürige Nutzung, Mähgutentnahme, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel 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 Krautfluren sind mit gebietseigenen Saatgutmischungen II. Anlage 2 des Umweltberichts breitflächig einzusäen und zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln 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 Laubbäume II. Ordnung (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbäume H, 3xv, STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, 2xv, STU 8-10 cm
 - 3.1.2 Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten II. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts, Pflanzung von heimischen Sträuchern (Stv, 2xv, 70-90 cm) und Heistern (Hei, 2xv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
 - 3.2 Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbäume 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 Bezugserfolg der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
 5. Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
 - 5.1 Pflanzungsqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den „Gütebestimmungen für Baumchulafförzer“ und der DIN 18916. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

- 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 Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - 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.
 - Artenschutz: Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu beachten:
 - Unvermeidbare Gehölzröndungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig. Ausnahme: Bäume mit Versteckten, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachschau im Hinblick auf zu vermeidende Tötung und Verletzung.
 - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Bauflurräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.03. - 30.09.
 - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeilen ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrüche 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.
 - Größtflächige Fenster ab 2 m² Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
 - Immissionsschutz: Im Bereich WA* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.
- Hinweise**
- Füllschema der Nutzungsschablone
 - a) Baugeländesymbol
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Grundflächenzahl (GRZ)
 - d) Bauweise
 - e) Geschossflächenzahl (GFZ)
 - bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 - bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Festsetzungen in Meter
 - Höhenschichtlinie (1,0 m Raster)
 - Flurstücksnummer
 - Hochwasserlinie (HQ100)
 - Funde von Bodenerfahrungen 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.
 - Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserfolg entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
 - Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländechnitte darzustellen.
 - Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserfolg durchzuführen.
 - 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 HQ100: Der rechnerisch ermittelte HQ100 Überschwemmungsbereich des Güßgrabens wurde ermittelt und ist im Plan wiedergegeben. Bauwerke innerhalb dieses Bereiches sollten hochwasserfest ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden. Der rechnerisch ermittelte Hochwasserstand beim HQ100 ergibt sich im Flangebiet zu 257,00 m ü. NN.
 - Es wird empfohlen die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume außerhalb der geplanten Baubereiche auf den Baugrundstücken zu erhalten.

"Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes WA "Point" ersetzt im Planteil vollständig den gültigen Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung (rechtskräftig 06.04.2017/30.08.2019)."

Gemeinde Greußenheim
Landkreis Würzburg

2. 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 / 9815-0, Fax: -20
www.greuesenheim.de
e-Mail: rathaus@greuesenheim.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühnleberstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ibr-ard.de // e-Mail: info@ibr-ard.de

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

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

Stand: 29.04.2020
geändert: 04.05.2020
red. geändert: 23.07.2020

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBURO FÜR BAUWESEN

Martin Bell
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
Tel. 0931/287244