



FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1990 mit zulässigem, maximalem flächenbezogenen Emissionskontingent pro m² Grundstücksfläche. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten:
bei Tag 70 dB(A)
bei Nacht 52 dB(A)
Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO nur dann allgemein zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert oder mit diesem zusammen in einer untrennbaren Einheit verbunden werden.
Eigenständige Lagerplätze gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1990 mit zulässigem, maximalem flächenbezogenen Emissionskontingent pro m² Grundstücksfläche. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten:
bei Tag 70 dB(A)
bei Nacht 55 dB(A)
Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO nur dann allgemein zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert oder mit diesem zusammen in einer untrennbaren Einheit verbunden werden.
Eigenständige Lagerplätze gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
- private Grünfläche, von jeglicher sonstigen Nutzung freizuhalten; Grünordnung: Pflanzstreifen mit einer Breite von 8 m, Straßenbäume mit Unterpflanzung gemäß Pflanzschema A (Anlage 3 der Begründung)
- private Grünfläche, von jeglicher sonstigen Nutzung freizuhalten; Grünordnung: Pflanzstreifen mit einer Breite von 6 m im Westen und 8 m in den übrigen Bereichen; standortgerechte Bäume, Heister und Straucharten 1 Stm² gemäß Pflanzschema B (Anlage 3 der Begründung)
- öffentliche Grünfläche, von jeglicher sonstigen Nutzung freizuhalten
- öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- öffentliche Fläche zur Vorreinigung der Oberflächenwässer und Rückhalt
- öffentliche Fläche für Ab-, Oberflächen- und Drainagerwasserleitungen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Fahrbahnbreite und Gehwege
- öffentlicher Feldweg mit Angabe der Fahrbahnbreite
- Wassergraben mit Angabe der Fließrichtung
- 0.8**
5.0
maximal zulässige Grundflächenzahl
maximal zulässige Baumassenzahl
maximal zulässige Gebäudehöhe gemessen an der topographisch höchsten Stelle
- GH = 10.50**

- Laubbaumstandort H 12m (z.B. Acer Pseudoplatanus, Tilia cordata, Prunus avium)
- Weidenstandort (Salix caprea, Salix nigricans, Heister 2xv 100/140)
- Dachneigung**
- maximal 38°
- bei Gebäuden über 12,0 m Breite maximal 12°
- bei Sheddächern gelten obige Neigungen nicht
- Stellplätze, Lagerflächen etc.**
Flächen innerhalb der Grundstücke (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) die nicht von schweren LKWs befahren werden, dürfen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern, nicht versiegelt werden, d.h. sie müssen in wassergebundener Bauweise, als Schotterrassen, Pflasterflächen mit Rieselroten oder mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.
- Einfriedigung**
maximal 2,0 m hoch, Ausnahme von Sichtflächen, aus Stahlgitter- oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung. Vor den Toren/Schranken von Betriebszufahrten sind Stauräume mit mindestens 10 m Länge freizuhalten.
- Mindestgrundstückgröße**
1.500 m²
- Tiefbauplanung**
Die für die Straßen notwendigen Böschungen für Abgrabungen und Dämme sind auf den Anliegergrundstücken zu dulden.
- HINWEISE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Untere Mühle", Satzung seit 1994
- eingeschränktes Industriegebiet im Bebauungsplan "Untere Mühle", Satzung seit 1994
- Höhengeschichtlinien mit Höhenangaben
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Meter
- Anwand- und Feldwege**
sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO
- Fassadengestaltung**
Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

- Bepflanzung**
Die Anpflanzungen gemäß integriertem Grünordnungsplan sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
- Bauvorlagen**
Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeänderungen, Begrünungen, Einfriedungen und Fassadengestaltungen nachgewiesen werden.
Für die einzelnen Bauvorhaben sind Grünflächen-gestaltungspläne vorzulegen. Außerdem ist gegebenenfalls die wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von vorgeeignetem Dachflächenwasser in das Drainage-netz bzw. für Versickerungsanlagen vorzulegen.
Bauantragsteller müssen gegenüber der Genehmigungs-behörde nachweisen, dass das Emissionskontingent der jeweiligen Fläche nicht überschritten wird. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.
- Niederschlagswasser**
von den Dächern kann in Zisternen gesammelt und z.B. zur Bewässerung der Grünflächen genutzt und/oder über Sicherkanal dem Grundwasser zugeführt und/oder über die Zisterne gedrosselt in das Drainage-netz eingeleitet werden.
Die Versickerung sollte generell breitflächig über Vegetationsflächen erfolgen, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.
Bei einer Einleitung in das Drainage-netz ist eine Vorreinigung des Dachflächenwassers erforderlich. Die einzuleitende Wassermenge darf folgende Werte nicht überschreiten:
- für die vier Grundstücke im Bereich Straße A Nord und Straße B: 0,00115 l/s pro m² Grundstücksfläche
- für die vier Grundstücke im Bereich Straße A Süd: 0,00136 l/s pro m² Grundstücksfläche.
- Nutzungs-schablone**
max. Grundflächenzahl | max. Baumassenzahl | z.B. **0.8** | **5.0**
Gebäudehöhe | **GH = 10.50**
Die Gebäude sind nach Möglichkeit mit Dach- und Fassadenbegrünung auszustatten.
- Denkmalpflege**
Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodentalerfunden unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 DSCHG).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsfläche mit gleichzeitigem Nachweis - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung -



unverbindliche Übersichts-darstellung Maßstab 1:2000

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Gesamtgröße 5,833 ha
 Flächen ohne Eingriff
Eingriffsschwere Typ A, Kategorie I
5,680 ha * 0,50 = 2,84 ha

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §9 (1) 20 BauGB - Ausgleichsbebauungsplan mit Grünordnung und verbindlichen Festsetzungen -



LEGENDE
Planinhalt gem. §5 (2) BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen in Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

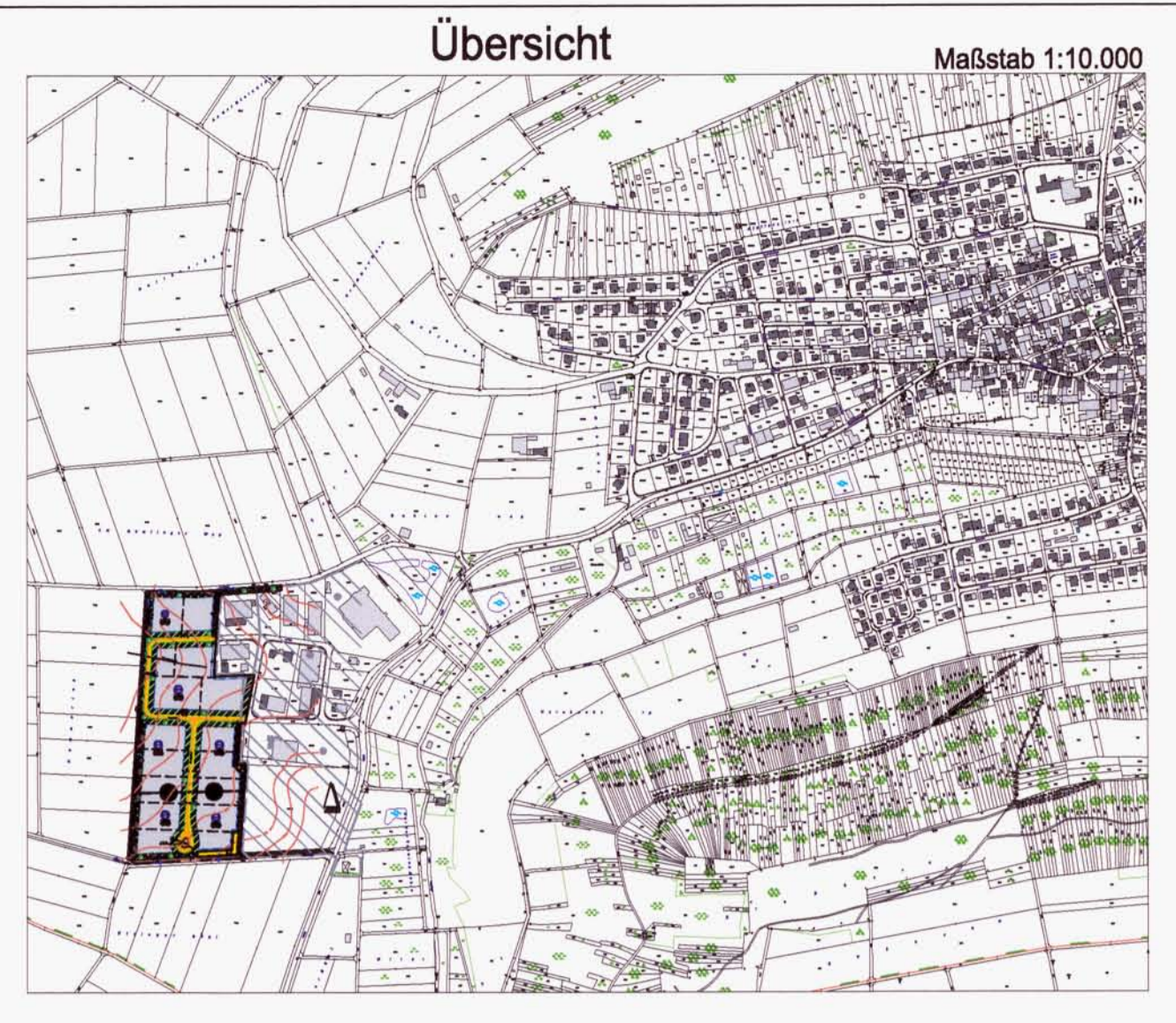
Flächenbilanz:

Fläche	Eigentümer	Fl.Nr.	Anmerkung	Größe
Fläche I	Gemeinde	6136	Acker	0,4251 ha
Fläche II	Gemeinde	6139	Acker	0,6032 ha
Fläche III	Gemeinde	6164	Acker	0,1761 ha
Fläche IV	Gemeinde	6166	Acker	0,4350 ha
Fläche V	Gemeinde	6181	Acker	0,7636 ha
Fläche VI	Gemeinde	6199	Acker	0,1809 ha
Fläche VII	Gemeinde	6217	Acker	0,2610 ha
Gesamtfläche der Ausgleichsflächen				Σ 2,8449 ha

AUFWERTUNG FLÄCHE I - VII



- Bestand**
 Laubbaum
 Sträucher
 Hecken / Gehölz
- Aufwertung**
extensive Grünlandnutzung mit (Wild-) Obstbaumreihen: Mahd der Flächen 1-2 mal jährlich ab Ende Juni. Grünflächen von Gebüsch freihalten. Ganzjähriger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.
- regionaltypische Obstbäume
Hochstämme 10-12 cm StU.
Prunus avium, Wildkirsche; Pyrus communis, Birne Sorbus domestica, Speierling
- extensive Wiese, Magerwiese
Gewöhnlicher Frauenmantel (Alchemilla vulgaris) Großer Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) Gelber Holzzahn (Galericium segetum) Heilziest (Betonica officinalis) Herbstzeitlose (Colchicum autumnale) Löwenzahn (Taraxacum officinale) Schafgarbe (Achillea millefolium) Wissenschaftskraut (Cardamine pratensis) Wilde Möhre (Daucus carota)
- Entfernung des Hecken- / Gehölzbestandes



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Greußenheim hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 28.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Mühle II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom August 2008 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.09.2008 bis einschließlich 30.09.2008 stattgefunden.
- 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.09.2008 bis einschließlich 30.09.2008 stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Untere Mühle II" mit dem integrierten Grünordnungsplan und der Begründung in der Fassung vom 02.02.2009, sowie die zum Auslegungzeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2009 bis einschließlich 13.03.2009 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 5. Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Greußenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2009 den Bebauungsplan "Untere Mühle II" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2009 als Satzung beschlossen.
- 6. In-Kraft-Treten**
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Untere Mühle II" wurde am 29.05.2009, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung der VG Hetsstadt während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Untere Mühle II" am 29.05.2009 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Greußenheim, den 29.05.2009

Thomas Rützel, 1. Bürgermeister

PROJ. NR.: 070368		PROJEKTAUFGABENSTELLE: Bebauungsplan "Untere Mühle II"																																																																					
PLANNR.: LA01		Gemeinde Greußenheim Birkenfelder Straße 1 97259 Greußenheim																																																																					
INDEX: 3-1-0		VERFASSER: Gemeinde Greußenheim Birkenfelder Straße 1 97259 Greußenheim Telefon: 09359 - 98160 www.greussenheim.de																																																																					
MAßSTAB: 1:1000		VERANTWORTLICHER: Gemeinde Greußenheim Birkenfelder Straße 1 97259 Greußenheim vertreten durch 1. Bürgermeister Herr Thomas Rützel																																																																					
Grundlage: Begründung Version 3-1-0		ARCHIVIST: röschert architekten + ingenieure Moltkestraße 7, 97082 Würzburg Telefonnummern: 0931 - 30 4500 Telefax: 0931 - 30 45 829 www.roeschert.de																																																																					
SATZUNG: SATZUNGSBESCHLUSS		PLANINHALT: Bebauungsplan "Untere Mühle II" mit Ausgleichsbebauungsplan Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs, Ausgleichsmaßnahmen, Art und Maß der Aufwertung																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">DATUM:</th> <th colspan="2">Bebauungsplan</th> <th colspan="2">Fortschreibung</th> <th rowspan="2">Bemerkungen</th> </tr> <tr> <th>Index</th> <th>Version</th> <th>Index</th> <th>Version</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>08.05.2009</td> <td>1-0</td> <td>13.02.09</td> <td>Ergänzung aus GS 08.06.02.07</td> <td>1-0</td> <td>13.08.08</td> <td>Ergänzung aus GS 08.12.07</td> </tr> <tr> <td>M. Wieland</td> <td>2-0</td> <td>02.02.09</td> <td>Ergänzung aus GS 08.10.08 und 22.01.09</td> <td>2-0</td> <td>02.02.09</td> <td>redaktionelle Änderungen</td> </tr> <tr> <td>GEMEINDE:</td> <td>3-0</td> <td>22.04.09</td> <td>Ergänzung aus GS 28.03.09, Aufnahme Form. 12987 in Geltungsbereich</td> <td>3-0</td> <td>22.04.09</td> <td>Ergänzung aus GS 28.03.09, redaktionelle Änderungen</td> </tr> <tr> <td>M. Wieland</td> <td>3-1-0</td> <td>08.05.09</td> <td>Ergänzung aus GS 22.04.09</td> <td>3-1-0</td> <td>08.05.09</td> <td>Ergänzung aus GS 22.04.09, redaktionelle Änderungen</td> </tr> <tr> <td>GRÜNDUNG:</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>S. Röschert</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>VERFASSER:</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>H.L. WILKING/070368...</td> <td colspan="5"></td> </tr> <tr> <td>STAMPFEL:</td> <td colspan="5"></td> </tr> </tbody> </table>				DATUM:	Bebauungsplan		Fortschreibung		Bemerkungen	Index	Version	Index	Version	08.05.2009	1-0	13.02.09	Ergänzung aus GS 08.06.02.07	1-0	13.08.08	Ergänzung aus GS 08.12.07	M. Wieland	2-0	02.02.09	Ergänzung aus GS 08.10.08 und 22.01.09	2-0	02.02.09	redaktionelle Änderungen	GEMEINDE:	3-0	22.04.09	Ergänzung aus GS 28.03.09, Aufnahme Form. 12987 in Geltungsbereich	3-0	22.04.09	Ergänzung aus GS 28.03.09, redaktionelle Änderungen	M. Wieland	3-1-0	08.05.09	Ergänzung aus GS 22.04.09	3-1-0	08.05.09	Ergänzung aus GS 22.04.09, redaktionelle Änderungen	GRÜNDUNG:						S. Röschert						VERFASSER:						H.L. WILKING/070368...						STAMPFEL:					
DATUM:	Bebauungsplan		Fortschreibung		Bemerkungen																																																																		
	Index	Version	Index	Version																																																																			
08.05.2009	1-0	13.02.09	Ergänzung aus GS 08.06.02.07	1-0	13.08.08	Ergänzung aus GS 08.12.07																																																																	
M. Wieland	2-0	02.02.09	Ergänzung aus GS 08.10.08 und 22.01.09	2-0	02.02.09	redaktionelle Änderungen																																																																	
GEMEINDE:	3-0	22.04.09	Ergänzung aus GS 28.03.09, Aufnahme Form. 12987 in Geltungsbereich	3-0	22.04.09	Ergänzung aus GS 28.03.09, redaktionelle Änderungen																																																																	
M. Wieland	3-1-0	08.05.09	Ergänzung aus GS 22.04.09	3-1-0	08.05.09	Ergänzung aus GS 22.04.09, redaktionelle Änderungen																																																																	
GRÜNDUNG:																																																																							
S. Röschert																																																																							
VERFASSER:																																																																							
H.L. WILKING/070368...																																																																							
STAMPFEL:																																																																							