



- ### ZEICHENERKLÄRUNG
- #### A Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Gewerbegebiet - mit Beschränkungen
 - Mischgebiet - mit Beschränkungen
 - private Grünfläche - Baugeländeeingrünung
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche
 - offene Bauweise
 - besondere Bauweise
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - Gebäudehöhe - bezogen auf Normal Null (N. N.)
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Ausfahrtsbereich (ausschließlich)
- #### Sektor A
- 0°-220°/310°-360° Teilsegmente für untersch. Lärmkontingente gemäß Textziffer A1a
- #### Sektor B
- 220°-310°
- Pflanzschema A (gemäß Textziffer A10c)
 - Pflanzschema B (gemäß Textziffer A10c)
 - Pflanzschema C (gemäß Textziffer A10c)
 - Pflanzschema D (gemäß Textziffer A10c)
 - Pflanzschema E (gemäß Textziffer A10c)
 - Pflanzgebot (gemäß Textziffer A10c) - Heister
 - Pflanzgebot (gemäß Textziffer A10c) - Hochstamm
- #### B Hinweise
- Grundstücksgrenze
 - Flummer
 - bestehende Gebäude
 - Höhenbezugspunkt
 - Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - Füllschema der Nutzungsschablone
 - Geschoszahl/ Gebäudehöhe
- #### TEXTFESTSETZUNGEN
- ##### A Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen
- ###### A1 Art der baulichen Nutzung
- Innenhalb der Gewerbebauflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ (Stand 2006) wieder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten
- | Baugebiet | Emissionskontingent L_{eq} [dB] | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | tags (6 – 22 Uhr) | nachts (22 – 6 Uhr) |
| Teilfläche GE 1.1b/1.2b/1.3b | 65 | 50 |
| Teilfläche GE 2.1b/2.2b/2.3b/2.4b | 62 | 48 |
- Zusätzlich erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK für die Immissionsorte in den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:
- | Richtungssektor | Zusatzkontingent L_{eq} [dB] | |
|-----------------|--------------------------------|--|
| | tags/nachts | |
| A | 0/0 | |
| B | 0/4 | |
- Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung, die Auswirkungen auf die festgesetzten Lärmkontingierungen haben, ist der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig vor Aufnahme der Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten, zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente hat nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 (Stand 2006) zu erfolgen. Hierbei ist in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 für Immissionsorte im Richtungssektor B der Wert L_{eq} durch $L_{eq} + L_{eq,20}$ zu ersetzen.
- Die Emissionskontingente sind so festgelegt, dass die vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen in dem Bereich nördlich der Ernst-Lenhard-Straße die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete (tags 55, nachts 40 dB(A)) und in dem östlich an das Gewerbegebiet angrenzende Mischgebiet die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 50, nachts 45 dB(A)) nicht überschreiten.
- ###### A2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- a Der höchste Punkt des Gebäudes im GE-Gebiet darf die in der Nutzungsschablone jeweils angegebene Höhe über Normal Null (N.N.) nicht überschreiten. Bisher vorhandene, höhere Gebäudeteile bleiben hiervon unberührt. (Bestandschutz)
- b Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BauBO sind einzuhalten.
- c Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- d offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO besondere Bauweise (b); gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch Baukörperlängen über 50m zulässig.
- ###### A3 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
- a Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenso ist die Anlage von Lagerflächen und Abstellflächen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b Garagen mit Türen zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Abstand von mind. 5,0m haben. Die Vorfläche (Stauraum) darf nicht eingetieft werden.
- c Je 1.000 m² Gebäudenutzfläche (netto) ist zusätzlich ein LKW-Stellplatz, je Wohnheit sind 1,5 Stellplätze auf den Grundstücken zu errichten.
- ###### A4 Dächer, Dachneigungen, Dachaufbauten
- a Im GE-Gebiet sind nur Flachdächer zulässig.
- b In MI-Gebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 38° zulässig. Für Wintergärten sind auch davon abweichende Dachneigungen zulässig.
- c In MI-Gebiet sind nur rote oder anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien zulässig. Wintergärten dürfen auch mit Glas eingedeckt sein. Im GE-Gebiet ist die Art und die Farbe der Eindeckungsmaterialien nicht festgesetzt. Sie sind jedoch nur zulässig, wenn keine Verschmutzungen des Niederschlagswassers durch Schwermetalle wie z. B. Kupfer, Zink etc. entstehen können.
- d Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen $\geq 35^\circ$ zulässig. Sie dürfen einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtbreite der Einbauten aber 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- ###### A5 Sockel
- a Im MI-Gebiet darf die Sockelhöhe (OK-Erdgesch.-Rohfußboden), gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.
- ###### A6 Bauliche Gestaltung
- a Besitzt ein neuer Baukörper im GE-Gebiet an einer Stelle eine Traufhöhe von mehr als 6,0m über dem hergestellten oder natürlichen, angrenzenden Gelände und eine Wandlänge von mehr als 50m, so ist dieser architektonisch (z. B. Höhenversätze des Gebäudes oder Vor- und Rücksprünge) oder optisch (z. B. durch gebäudehohe Fensterflächen, Balken oder anderweitige Konstruktionen) zu gliedern. Die Gliederungsabschnitte dürfen eine Länge von jeweils 50m nicht überschreiten.
- b Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, dass Traufhöhe, Gesamtsaunderbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzuziehen oder in der Traufhöhe - bei gleicher Dachneigung - deutlich (> 50cm) von dieser abzusetzen sind.
- ###### A7 Werbeanlagen
- a Die Anbringung von Werbeanlagen und Hinweisschildern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist unzulässig.
- b Die Oberkante von Werbeanlagen darf die jeweils max. zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werden sie an Gebäuden angebracht, dürfen sie die Oberkante der Traufe bzw. Oberkante der Attika des jeweiligen Gebäudeteils nicht überschreiten.
- ###### A8 Einfriedungen
- a Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2,0m sind im GE-Gebiet allgemein zulässig.
- b Einfriedungen im MI-Gebiet entlang von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen dürfen max. 1,20m hoch sein. Entlang der Erschließungsseite der Grundstücke sind Maschendrahtzäune unzulässig. Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und Früchte tragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Farbbrände von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
- c Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.
- d Entlang der St 2272 (Sulzheimer Straße) sind die Grundstücke mit tür- und tolfreien Einfriedungen zu versehen.
- ###### A9 Grundstückszufahrten
- a Neben dem im Bebauungsplan festgelegten beiden Zufahrten entlang der Grotzhofer Straße darf im GE-Gebiet die private Zufahrt an dieser Straße zur Anlage einer weiteren Grundstückszufahrt auf eine Breite von max. 12,0m unterbrochen werden. Die Zulässigkeit dieser Zufahrt ist in schalltechnischer Hinsicht nachzuweisen (sh. auch Textziffer A1a).
- b Von der Ernst-Lenhard-Straße sind keine Zufahrten in das Gewerbegebiet zulässig. Dies gilt nicht für notwendige Feuerwehrzufahrten. Sie dürfen für Feuerwehrzwecke in der erforderlichen Zahl angelegt werden.
- ###### A10 Grünordnung
- a Auf den entlang der Staatsstraße St 2272 liegenden Grundstücken ist entlang ihrer östlichen Grundstücksgrenze eine dichte Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. (Pflanzenschema A, sh. Hinweise B6).
- b Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen im GE-Gebiet (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Randbegrenzung der Grundstücke gemäß den festgesetzten Pflanzenschemata und Pflanzgeboten für Bäume auszuführen. Pflanzenauswahl und -anordnung gemäß Pflanzenschemata. Liste für Baumplantagen gemäß Anhang A der Begründung. Der Anhang A der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die übrigen, nicht gemäß Pflanzenschemata beplantzten privaten Grünflächen sind mit einer Wildkräuteransaat einzusäen. Dazu ist für 500- und westexponierte Lagen die Regelsaatmischung RSM 6.1 für nord- und ostexponierte Lagen die Regelsaatmischung RSM 7.1.2. Saatgutmenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusetzen. Es wird empfohlen, diese Wiesenflächen extensiv, ohne Düngung und Biozidinsatz, dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sollen zweimal jährlich gemäht werden, die erste Mahd zwischen dem 15.6. und dem 30.6., die zweite Mahd zwischen dem 30.9. und dem 15.10. und das Mähgut abgefahren werden.
- c Die festgesetzten Anpflanzungen sind anhand qualifizierter Bepflanzungspläne nachzuweisen und fristgerecht auszuführen. Die Bepflanzung auf der Ostseite des GE-Gebiets ist spätestens 2 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, auf der Nordseite, im Bereich des vorhandenen Gebäudes, spätestens 4 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans fertig zu stellen, in den übrigen Bereichen ist die Pflanzung gemäß dem Baufortschritt in diesem Bereich zu erstellen, wobei die Pflanzung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens fertig gestellt sein muss.
- d Die privaten Grünflächen dürfen insbesondere nicht als Lagerfläche, als Verkehrsfläche und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Die Anlage einer Feuerwehrtz- und umfahrt innerhalb dieser Flächen ist allgemein zulässig.
- e Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass im Bereich der 1-kV und 20-kV Kabelanlagen keine tief wurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Eine Einweisung ist unbedingt erforderlich.
- ###### A11 Aufschüttungen, Abragungen
- a Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks im MI-Gebiet unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die OK-Erdgesch.-Rohfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

- ###### A12 Regenwasserbeseitigung
- Die Verriegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind - soweit möglich - mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
- ###### A13 Bauverbotszonen
- a Innerhalb der anbaufreien Zonen dürfen gem. Art 23 Abs. 1 BayStVO längs der Staatsstraße 2272 Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art - ausgenommen in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- b Abragungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahnbede reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit sowie des Bestandes der Straße, einer gesonderten Zustimmung des Bausträgers der Fahrbahn.
- c Sichtflächen, die von jeglicher Bepflanzung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung, etc., die mehr als 0,50m über die Verbindungslinie der Straßenoberkanten hinausragen, sind frei zu machen und frei zu halten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,50m Höhe, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses, gewährleistet ist (sh. auch Art. 25 BayStVO).
- #### HINWEISE
- B1 Ins Grundwasser (Schwankungsbereich $\pm 1,0m$) ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden (z. B. „weiße Wanne“) zu sichern. Grundwasser darf nicht in die öffentliche Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden.
- B2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist in die Kanalisation zuzuführen. Durch haltige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
- B3 Für die Löschwasser Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz stehen max. 96 m³/Std. zur Verfügung. Im Brandschutznachweis ist darzulegen, wie die Löschwasser Versorgung sichergestellt werden kann. Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungssystem angeschlossen werden.
- B4 Die Untere Immissionsschutzbehörde sollte bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind gehört werden. Dies gilt auch bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen oder von Wohnhäusern.
- B5 Auftretende Funde von Bodenkulturrestern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.
- B6 Es wird empfohlen, die Pflanzensauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-, HAINBUCHENWALDES zu treffen (sh. folgende Artenliste):
 Baumarten lt. Ordnung
 Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Walnuß
 Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume in starkwüchsigen Sorten (2-3 Obstbäume ersetzen einen Großbaum)
 Straucharten (mehrfache Arten)
 Hasel, Eingriffeliger Weidorn, Zweigriffeliger Weidorn, Roter Hartjäger, Pfaffenhütchen, Rainweide, Schlehe, Faulbaum, Feldrose, Gemeiner Schneeball.
- Es wird empfohlen im GE-Gebiet je 7 angefangene Pkw-Stellplätze diese mit einem hochstämmigen Großbaum zu überstellen. Empfohlene Arten:
 Acer campestris, Eibisch, Feldahorn, Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang
 Acer platanoides (Spitzahorn), Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18cm StU
 Fraxinus excelsior „Vesthof's Glory“ (Esche), Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18cm StU
- #### VERFAHRENSVERMERKE
- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 22. August 2007 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 14. SEP. 2007 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §(2) BauGB in der Zeit vom 19. November 2007 bis 19. Dezember 2007 öffentlich ausgelegt.
- Grettsstadt, den 20. DEZ. 2007
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20. Februar 2008 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Grettsstadt, den 21. FEB. 2008
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 11. JUL. 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grettsstadt während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung (sh. ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)).
- Grettsstadt, den 11. JUL. 2008

GEMEINDE GRETTSSTADT

GEMEINDETEIL GRETTSSTADT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- UND MISCHGEBIET AN DER SULZHEIMER STRASSE"

M: 1:1.000

Bearbeitet durch: pechl + metz, Bergheimfeld
 22. August 2007/17. Oktober 2007/20. Februar 2008

Grettsstadt, den 20. DEZ. 2007

1. Bürgermeisterin
Bürgermeister

Grettsstadt, den 21. FEB. 2008

1. Bürgermeisterin
Bürgermeister

Grettsstadt, den 11. JUL. 2008

1. Bürgermeisterin
Bürgermeister

Grettsstadt, den 11. JUL. 2008

1. Bürgermeisterin
Bürgermeister