



- 1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG DER BEBAUUNG**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.2 Öffentl. Verkehrsfläche mit Bemaßung gem. Anlage 1 zum Erläuterungsbericht für die integrierte Grundordnung
 - 1.3 Straße mit Wendepunkt Ø 20 m
 - 1.3.1 Anwandweg als Grasweg (öffentl. Verkehrsfläche mit Bemaßung)
 - 1.3.2 Bestehender Flurbereinigungsweg mit Bemaßung
 - 1.3.3 Graben
 - 1.4 Strassenbegrenzungslinie
 - 1.5 Baugrenze
 - 1.6 Erdgeschoss mit Dachgeschoss als Satteldach mit Angabe der Firstrichtung als Reihenbebauung oder Doppelhaus (Mischgebiet) Dachgeschosse, die nach der Bestimmung der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Vollgeschosse ausser Betracht. Dachgauben sind auf Wohngebäuden ab einer Neigung ab 38° zugelassen - Die Einzelbreite der Dachgauben darf max. 1,50 m - die Gesamtbreite der Dachgauben max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Der Kniestock gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Aussenseite der Aussenwand darf max. 50 cm betragen. Anmangengebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei die Dachform und die Dachneigung des zuerst genehmigten und errichteten Gebäudes zu übernehmen ist.
 - 1.6.1 Auf dem Grundstück, das mit Fläche für Laden oder Betriebes bezeichnet ist, sind gem. BauNVO nur Betriebe lt. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.
 - 1.7 Erdgeschoss mit einem Obergeschoss - mit Dachgeschoss (max. 2-geschosige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss) Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dachgeschosse, die nach der Bestimmung der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Vollgeschosse ausser Betracht. Auf den schraffierten Flächen sind keine Wohnungen erlaubt. Die Beschränkungsfläche wird begrenzt im Süden, Osten und Westen von den Grundstücksgrenzen sowie im Norden von einer zur Südgrenze parallel verlaufenden Linie, die von der Südgrenze 1,10m entfernt ist. Traufhöhe im schraffierten Bereich 14,0 m - alle übrigen GE-Flächen s. Ziff. 2.4
 - 1.8 Flachdachgaragen mit Dachbegrünung
 - 1.9 Trafostation UÜZ (Bestand)
 - 1.9.1 Trafostation UÜZ (geplant)
 - 1.10 Wasserleitung (wird entfernt)
 - 1.11 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 1.12 Sichtblende: Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung ect. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straßenebene hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStWG) Einzelnen Hochstämmen im Bereich kann zugestimmt werden.
 - 1.13 Richtfunktrasse Telekom OK Gebäude max. 267,00 m über NN
 - 1.14 Verlauf der gewerblichen Einfriedung
 - 1.15 Gewerbliche Grundstückszufahrt (empfohlen)

- 2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNG DER BEBAUUNG**
- 2.1 38° - 52° Mögliche Dachneigung im Mischgebiet (MI)
 - 2.2 0° - 45° Mögliche Dachneigung im Gewerbegebiet (GE)
 - 2.3 O Offene Bauweise
 - 2.4 TH max. 8,5 m Traufhöhe der gewerblichen Hallen (Nur GE) siehe auch Ziffer 1.7.2
 - 2.5 GRZ 0,4 Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI)
 - 2.5.1 GRZ 0,7 Grundflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)
 - 2.6 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl im Mischgebiet (MI)
 - 2.6.1 GFZ 1,6 Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)
 - 2.7 Zur Herstellung ordnungsgemäßer Grundstückszufahrten können die Grün- und Parkflächen unterbrochen werden.
 - 2.8 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
 - 2.9 Soweit keine gegensätzlichen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungspläne weiter: Bebauungsplan "Nordost" und "Gewerbe- und Mischgebiet Nord".
- 3.0 HINWEISE**
- 3.1 Bestehende Büro- und Sozialgebäude
 - 3.2 Bestehende Gewerbegebäude
 - 3.3 Bestehende Grenzen
 - 3.4 Entfallende Grenzen
 - 3.5 Neue Grenzen
 - 3.6 Kabelmast UÜZ
 - 3.7 Bei neu zu errichtenden Dachflächen ab 2.000 m² Größe wird empfohlen, das Dachflächenwasser zu sammeln und mittels geeigneter Versickerungsmaßnahmen dem Grundwasser zuzuführen. Die Art der Versickerungsmaßnahme sollte beim Baugenehmigungsverfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt abgestimmt werden. Anfallendes Dachwasser und sauberes Oberflächenwasser soll dem Grenzgraben zugeführt werden.
- 4.0 BAUWEISE UND GESTALTUNG**
- 4.1 Im Bereich des Mischgebietes sind Einfriedungen zulässig. Sie dürfen gegen den öffentlichen Straßenraum 1m Höhe nicht überschreiten. Die Zäune müssen als Lattenzäune aus heimischen Gehölzern gefertigt werden. Strassenseitige Hinterpflanzung wird zwingend festgelegt. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen 1,50m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich des Gewerbegebietes sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun mit Metallposten bis zu einer Höhe von 2,00m Höhe zulässig. 90 leichte Sträucher, Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen: 3x v. StLU 12-14, Höhe 250-300 cm; 2x v. Höhe 175-200 cm; 1x v. Höhe 90-120 cm; Größe der Obstgehölze: 3x v. StLU 18-20, Höhe 180 cm; 2x v. Höhe 120 cm; 1x v. Höhe 90-120 cm
 - 4.2 Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen nur in baulicher Verbindung mit den Garagen ausgeführt werden. Im übrigen gilt Artikel 7 Abs. 4 BayBO. Die Höhenanstellung der Gebäude richtet sich nach dem vorhandenen Geländeverlauf.
 - 4.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50cm über dem Gehsteigniveau im Bereich der bestehenden Industriestraße liegen, die an der Nordseite des MI-Bereiches liegt. Die Höhenanstellung der Gebäude im Gewerbebereich regelt sich nach Ziff. 1.7.2 und 2.4 der Festsetzung.
 - 4.4 Grund-, Quell- und Drainwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten. Bei hohem Grundwasserstand sind sog. Kellerwannen zu errichten. Unzulässiges verschmutztes Wasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
 - 4.5 Für geeignete Dachflächen ist naturrottes Eindeckmaterial zu verwenden.

- 5.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG DER GRÜNORDNUNG FÜR GEWERBE- UND MISCHGEBIET**
- 5.1 Öffentl. Grünflächen
 - 5.2 Best. Obstbäume, die zu erhalten u. zu pflegen sind
 - 5.3 Best. Grossbäume, die zu erhalten u. zu pflegen sind
 - 5.4 Best. Bäume u. Sträucher, die zu erhalten und zu pflegen sind
 - 5.5 Pflanzgebot Grossbaum II. Ordnung mit Standort- u. Stückzahlbindung (privat)
 - 5.6 Pflanzgebot Grossbaum I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung p=privat, o=öffentlich
 - 5.7 Pflanzgebot Grossbaum II. Ordnung ohne Standortbindung
 - 5.8 Private Heckpflanzung gemäß Pflanzschema IV bzw. private Grünfläche
 - 5.9 Pflanzgebot kleinerer Grossbaum II. Ordnung (privat)
 - 5.10 Heckpflanzung gemäß Pflanzschema I (s. Erläuterungsbericht) mit Standort- und Flächenbindung, öffentlich
 - 5.11 Heckpflanzung gemäß Pflanzschema III (s. Erläuterungsbericht) mit Standort- und Flächenbindung, öffentlich
 - 5.12 Private Heckpflanzung gemäß Pflanzschema I (s. Erläuterungsbericht)
 - 5.13 GÜZ 0,2 Grünflächenzahl Festlegung der Flächengröße, die unversiegelt zu belassen bzw. gärtnerisch zu gestalten ist. Anteilig zur Gesamtfläche z. B. 0,2 = 20% der Gesamtfläche eines Grundstückes.
- 6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG FÜR GEWERBE- UND MISCHGEBIET**
- 6.1 Schutz des Bodens Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 915). Bei Lagerung über acht Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
 - 6.2 Erhaltungsgebot / Bestand Die im Bebauungsplan als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sollten fachgerecht gepflegt und nach Abgängigkeit durch neue ersetzt werden (gem. Auswahlliste 9).
 - 6.3 Erhaltungsgebot / Neupflanzung Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutznieser ordnungsgemäss im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
 - 6.4 Vollzugsfrist Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.
 - 6.5 Flächenbestimmung Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmass zu beschränken. Die Belagswahl für befestigte Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auszurichten (Pflastersteine mit Rautenlage, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen).
 - 6.6 Pflanzdichte und Qualität Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumzuchtplanzen DIN 18 916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Heckenpflanzungen je 100 qm: 3x v. StLU 12-14, Höhe 250-300 cm; 2x v. Höhe 175-200 cm; 1x v. Höhe 90-120 cm; 90 leichte Sträucher, Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen: 3x v. StLU 18-20, Höhe 180 cm; 2x v. Höhe 120 cm; 1x v. Höhe 90-120 cm
 - 6.7 Ortsrandeingrünung Zur freien Landschaft hin ist das Gewerbegebiet mit einer 5 m breiten Landschaftshecke gemäss Ziffer 9 (Pflanzschema I / s. Erläuterungsbericht) zu bepflanzen.

- 7.0 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GEWERBE- UND MISCHGEBIET**
- 7.1 Begrünungsplan Vor Beginn einer Baumaßnahme im Gewerbegebiet ist grundsätzlich zusammen mit der Baueingabe ein Freiflächenbegrünungsplan d. jeweiligen Objektes der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Freiflächenbegrünungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung und ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.
 - 7.2 Richtwerte für eine Heckpflanzung ohne Standortbindung Im Interesse einer angemessenen inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind 10% der privaten, un bebauten Grundstücksfläche mit zwei- bis dreireihigen landschaftlichen Hecken in Anlehnung an Pflanzschema I (s. Erläuterungsbericht) z. B. als Grenzhecke oder entlang des Straßenraumes zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig etwa 50 % der Grundstückslänge (im Erschließungsstraßenbereich) zu bepflanzen.
 - 7.3 Richtwerte für Baumpflanzungen ohne Standortbindung Im Gewerbegebiet sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung je 2.500 m² Bruttofläche ohne Standortbindung z. B. zum Überstreifen der Stellplätze bzw. als bauproprietäres Grün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.
 - 7.4 Fassaden- und Dachbegrünung Ist das Erhalten der Mindest- bzw. Mindestgrünflächen nicht möglich, so ist durch das Begrünen von Dach- bzw. Fassadenflächen im Verhältnis 1:2 Ausgleich zu schaffen. Bei wenig geeigneten, großflächigen Fassadenflächen von gewerblichen Hallen sind Fassadenbegrünungen durchzuführen. Der Umfang dieser Begrünungsmaßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 7.5 Die 4 Pflanzschemata im Erläuterungsbericht sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 7.6 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.
 - 7.7 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm un bebauter Fläche ein einheimischer Laubbau oder ein Obstbaum als Hochstamm (gem. Ziffer 9) zuzüglich 15 Sträucher aus bevorzugt bodenständigen, heimischen Laubsorten zu pflanzen (Pflanzschema IV Erläuterungsbericht).
 - 7.8 Auswahl der Artenzusammensetzung in Verbindung mit den Pflanzschemata vom Erläuterungsbericht
 - 7.9 Bäume I. Ordnung (Endhöhe über 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
 - 7.10 Bäume II. Ordnung (Endhöhe unter 20 m)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeata	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
 - 7.11 Sträucher

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Walnuss
Crataegus monogyna	Engfrüchtiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
 - 7.12 Apfelsorten

Freiherr von Berlepsch	Bosc's Flaschenbirne
Bretacher	Oberösterreichische Weinbirne
Goldrenette von Blehnheim	Verenaderchtsbirne
Jakob Fischer	Gebirgsreifer Pastorenbirne
Jakob Lebel	Pastorenbirne
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Ontario	
Boskop	
 - 7.13 Zwetschen und Pflaumen

Bühler Frühzwetsche	Süd- und Gauerkirschen
Grüne Renetaude	Schattenmorelle
Häuslerzwetsche	Weichsel
Ortenauer	Knoblauchsche Hedelfinger

Am 22.06.1995 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Grettstadt, den 30.01.1996

In der Zeit vom 14.08.95 bis 14.09.95 und vom 24.10.95 bis 24.11.95 hat der Bebauungsplan mit Festsetzungen und Begründung öffentlich ausliegen.

Grettstadt, den 30.01.1996

Am 19.01.96 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan als **Satzung** beschlossen.

Grettstadt, den 30.01.1996

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, den 24. April 1998

H. Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 17.05.1996 durch das Amtblatt der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden - mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus in Grettstadt während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Schweinfurt, den 20.05.1996

GEMEINDE GRETTSTADT

GEMEINDETEIL GRETTSTADT

LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN 1: 1000 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Gewerbe- und Mischgebiet Nord" 1. Änderung und Erweiterung und Bebauungsplan "Nordost" - 1. Änderung und Erweiterung

Name	Datum	gez.
m.e.	21.07.95	gez.
m.e.	29.09.95	erg.
m.e.	19.01.96	erg.

GESAMTPLANUNG goldfuss + pflanz

zahnstrasse 4
97421 Schweinfurt
tel. 09721/71800
fax 09721/718831

GEMEINDE

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.