



**A Festssetzung durch Pflanzzeichen**

Maßnahmen:  
 - Pflanzung eines (Wild-) Obstbaumes  
 - Entwicklung eines Sandmagerrasens

Pflanzung eines hochstämmigen (Wild-) Obstbaumes

Wiese:  
 Entwicklungsziel: Sandmagerrasen

**B Festssetzung durch Text**

- Die Ausgleichsfläche ist mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Wiesenflächen sind zu Sandmagerrasen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Magerrasenfläche ist einmal jährlich, frühestens ab 15. August zu mähen. Das Mahgut ist zu entfernen. Die "Ansaat" erfolgt durch Entnahme von Mahgut anderer Sandmagerrasenflächen und Aufbringung nach Saatbettvorbereitung in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Die Ausgleichsmaßnahme - Entwicklung eines Sandmagerrasens - ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzuschließen.

**C Hinweise durch Text**

Aus der Grundstücksfläche der Flur-Nr. 2400 Gemarkung Oberspiesheim sind bereits Ausgleichsflächen für andere, bereits erfolgte Eingriffe bereitgestellt.

Die dem Bebauungsplan zugeordnete Grundstücksfläche beträgt ca. 600m<sup>2</sup>.

Der "Ausgleichs"bebauungsplan wird den Grundstücken 967/10- Teilfläche + 1089- Teilfläche + 1090- Teilfläche im "Eingriffs"bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Nord" 2. Änderung mit "Nord-Ost" 2. Änderung zugeordnet.

**7. AUSWAHL DER ARTENZUSAMMENSETZUNG IN VERBINDUNG MIT DEN PFLANZSCHEMATA VOM ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**7.1 Bäume I. Ordnung (Endhöhe über 20 m)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**7.2 Bäume II. Ordnung (Endhöhe unter 20 m)**

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Kornelkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastr	Wildbirne
Sorbus aria	Meißelbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Pyrus communis	Wildbirne

**7.3 Sträucher**

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Walhaselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicer xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Krauzorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**7.4 Obstbäume Hochstamm**

Apfelsorten	Birnen
Freiherr von Berlepsch	Boscs's Flaschenbirne
Bretbacher	Oberösterreichische Weinbirne
Goldnetzte von Biehnheim	Vereinsobsthandtsbirne
Jakob Fischer	Gelbböckler
Jakob Label	Pastorenbirne
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Ontario	
Boskop	

**Zwetschen und Pflaumen**

Bühler Frühzwetsche	Schattenmorelle
Grüne Renaissance	Weißer
Hauszwetsche	Knobelkirsche
Ortenauer	Hedelfinger

**2.10** Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit Metallpfosten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. (Ausnahme: entlang der Erschließungsstraßen kein Maschendraht.)

**2.11** Nebengebäude an der Grundstücksgrenze dürfen nur in baulicher Verbindung mit Garagen angeführt werden. Im übrigen gilt Artikel 7 Abs.4 BayBO.

**2.12** Die Höheneinstellung der Gebäude regelt sich nach Ziffer 2.3 und 2.4 der Festsetzungen.

**2.13** Für geneigte Dachflächen ist naturrottes Eindeckmaterial zu verwenden.

**2.14** Grund-, Quell- und Drainwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten. Bei hohem Grundwasserstand sind sog. Kellerwannen zu errichten. Unzulässig verschmutztes Wasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

**2.15** Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Nord" 2. Änderung mit "Nord-Ost" 2. Änderung ersetzt für seinen Geltungsbereich abschließend alle bisherigen Bebauungspläne für diesen Bereich.

**3.0 HINWEISE**

**3.1** Bestehende Gebäude

**3.2** Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte aufgefangen und genutzt werden. Die Regenwasserbehälter sollten min. 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche groß bemessen werden. Das gespeicherte Regenwasser kann zum Garten gießen und bei Beachtung der technischen Vorschriften auch zur Toilettenspülung verwendet werden. Es sollten wassersparende Armaturen zum Einsatz kommen. Anfallendes Dachwasser und sauberes Oberflächenwasser (Fl.Nr. 1085/5 + 1086/5) soll dem Grenzgraben zugeführt werden. Pro Gewerbegrundstück ist eine Einleitungsstelle erlaubt.

**3.3** Bestehende Grenzen

**3.4** Entfallende Grenzen

**3.5** Neue Grenzen

**3.6** Kabelendmast UZ

**3.7** Gewerbliche Grundstückszufahrt (empfohlen)

**3.8** Die Gemeinde ist bestrebt, die Grünfläche Fl.Nr.1090 westlich der Baugrenzen nicht weiter zu vermindern.

**4.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**4.1** Die vorhandene 20 KV-Leitung (unterirdisch auf Flur-Nr. 1089) wird im Einvernehmen zwischen Grundstückseigentümer und Versorgungsträger verlegt.

**5.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG**

**5.1** Öffentliche Grünflächen

**5.2** Best. Bäume und Stäucher, die zu erhalten und zu pflegen sind.

**5.3** Pflanzgebot Großbaum I. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung.

**5.4** Pflanzgebot Großbaum II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlbindung.

**5.5** Private Grünfläche

**5.6** Pflanzgebot Kleinkroniger Großbaum II. Ordnung

**5.7** Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema I (siehe Erläuterungsbericht) mit Standort- und Flächenbindung, öffentlich

**5.8** Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema II (siehe Erläuterungsbericht) mit Standort- und Flächenbindung, öffentlich

**5.9** Private Heckenpflanzung gemäß Pflanzschema II (siehe Erläuterungsbericht)

**5.10** Grünflächenzahl  
 Festlegung der Flächengröße die unversiegelt zu bebauen bzw. gärtnerisch zu gestalten ist. Anteilig zur Gesamtfläche z.B. 0,2 = 20% der Gesamtfläche eines Grundstücks.

**6.7** Richtwerte für Baumpflanzungen ohne Standortbindung  
 Es sind auf jedem Baugrundstück mindestens 2 Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung je 2.500 m<sup>2</sup> Bruttofläche ohne Standortbindung z. B. zum Überstellen der Stellplätze bzw. als proportionalen Grüngrün zur Auflockerung von Gebäudefronten zu pflanzen.

**6.8** Fassaden- und Dachbegrünung  
 ist das Einhalten der Mindestfrei- bzw. Mindestgrünflächen nicht möglich, so ist durch das Begrünen von Dach- bzw. Fassadenflächen im Verhältnis 1:2 Ausgleich zu schaffen. Bei großflächigen Fassaden von gewerblichen Hallen sind Fassadenbegrünungen durchzuführen. Der Umfang dieser Begrünungsmaßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**6.9** Die 2 Pflanzschemata im Erläuterungsbericht (für den Grünordnungsteil) sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

**6.10** 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. Dies gilt auch für die Anlagen der UZ.

An 19.06.2002 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das "Gewerbe- und Mischgebiet Nord" mit "Nord-Ost" beschlossen.

Grettsstadt, den 19.06.2002

*Epp*  
 1. Bürgermeister

In der Zeit vom 08.06.02 bis 09.06.02 (Veröffentlichung) und vom 19.06.02 bis 22.06.02 und vom 25.06.02 bis 28.06.02 hat der Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet Nord" mit "Nord-Ost" mit Festsetzungen und Begründung öffentlich ausliegen.

Grettsstadt, den 19.06.2002

*Epp*  
 1. Bürgermeister

An 21.06.02 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet Nord" 2. Änderung mit "Nord-Ost" 2. Änderung als Satzung beschlossen.

Grettsstadt, den 19.06.2002

*Epp*  
 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet Nord" 2. Änderung mit "Nord-Ost" 2. Änderung durch den Gemeinderat von 2002 wurde am 20.06.02 in der Grettsstadter Rundschau öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Grettsstadt, den 19.06.2002

*Epp*  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE GRETTSTADT

GEMEINDETEIL GRETTSTADT

LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN 1 : 1 0 0 0

"Gewerbe- und Mischgebiet Nord" 2. Änderung mit "Nord-Ost" 2. Änderung

**1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG**

**1.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**1.2** Öffentl. Verkehrsfläche mit Bemaßung

**1.3** Private Verkehrsfläche

**1.4** Straße mit Wendepflanzung ab 25 m und jeweils 1,50 m Sicherheitszone

**1.5** Öffentliche Verkehrsfläche mit Bemaßung - Anwendung als Grasweg

**1.6** Öffentliche Verkehrsfläche mit Bemaßung - bestehender Flurbereinigungsweg

**1.7** Private Verkehrsfläche - Weg mit versickerungsgünstigem Belag (zu Fl.Nr. 967/7)

**1.8** Öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung offener Gräben

**1.9** Straßenbegrenzungslinie

**1.10** Baugrenze

**1.11** Für Wohngebäude gilt: max. Erdgeschoss mit einem Obergeschoss - mit Dachgeschoss (max. 2-geschossige Bauweise mit ausbaufähigem Dachgeschoss). Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dachgeschosse, die nach der Bestimmung der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Vollgeschosse außer Betracht.

**1.12** Auf den schraffierten Flächen sind keine Wohnungen erlaubt. Diese Flächen sind begrenzt im Süden, Osten und Westen von den Grundstücksgrenzen sowie im Norden von einer zur Südgrenze parallel verlaufenden Linie, die von der Südgrenze 110m entfernt ist.

**1.13** Trafostation (Bestand)

**1.14** Trafostation (geplant)

**1.15** Sichtdreiecke, Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 28 BayStVG). Einzelnen Hochstämmen im Bereich kann zugestimmt werden.

**1.16** Richtfunktrasse Telekom OK Gebäude max. 287,00m über NN

**1.17** Verlauf der Einfriedungen, zwingend

**1.18** Parkplatz mit versickerungsgünstigen Belagsarten wie z.B. Betonpflaster mit Rautenfuge, Rasengittersteine oder sonstiger Belag, 0 = öffentlich, p = privat

**1.19** Gewerbegebiet § 8 (BauNVO)

**1.20** Abwasserkanal

**1.21** Abwasserkanal (bestehend)

**2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG**

**2.1** 0° - 45 °  
 Zulässige Dachneigung

**2.2** D  
 Offene Bauweise

**2.3** TH max. 9,85m  
 Traufhöhe der gewerblich genutzten Gebäude

**2.4** Traufhöhe im schraffierten Bereich 14,0 m - alle übrigen GE-Flächen s. Ziffer 2.3

**2.5** GRZ 0,7  
 Grundflächenzahl im Gewerbegebiet (GE)

**2.6** GE GFZ 0,8  
 Geschossflächenzahl Teilbereich

**2.7** GE GFZ 1,1  
 Geschossflächenzahl Teilbereich

**2.8** Die Abstandsflächen sind nach Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

**2.9** Zur Herstellung ordnungsgemäßer Grundstückszufahrten können die Grün- und Parkflächen unterbrochen werden.

gezeichnet / ergänzt	Name	Datum
gezeichnet	n. pfaß	08-05-2002
ergänzt	n. pfaß	19-06-2002
ergänzt	n. pfaß	08-08-2002
ergänzt		26-02-2003
ergänzt		21-05-2003

Architekt:  
 Wolfgang Goldfuss  
 Erthalstraße 16 B  
 97074 Würzburg  
 Tel.: 0931/7846070 Fax: 0931/7846080