

# Greußenheim

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

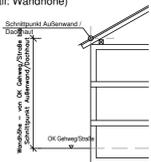
### A) durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- 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

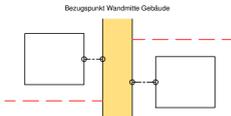


### B) durch Text

- Die Mindestgröße der Grundstücke im WA beträgt 450m<sup>2</sup>
- Im WA\* wird keine Mindestgröße vorgeschrieben
- Bebauung, Höheneinstellung
  - Im Bereich des Baugebietes sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
  - Die natürliche Geländeoberkante ist grundsätzlich zu erhalten. Die Höhe der Abgrabungen/Auffüllungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,00 m überschreiten. Ausnahme: Der bebaubare Bereich innerhalb des Überschwemmungsbereiches darf auf 257,5m ü.NN angehoben werden.
  - Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. 2 WE.
  - Im Bereich WA\* sind zusätzlich ausnahmsweise Mehrfamilienhäuser mit max. 6 WE zulässig.
  - Die maximale Gesamthöhe (Wandhöhe zzgl. Firsthöhe) darf 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
  - Die maximal zul. Wandhöhe über Bezugspunkt beträgt 6,50 m
  - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)



- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.



- Dachgestaltung
  - Dachneigung Hauptgebäude E+D Hauptgebäude E+1 14° - 52° 14° - 37°
  - Dachform Zugelassen sind Satteldächer, Walm- und gegenläufige Pultdächer, ab 14° asymmetrisch oder zwei- oder mehr gegenüberliegenden Dachflächen (Toskanadach)
  - Dacheindeckung Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Ausnahmen siehe 8.3.
  - Alle Dächer müssen mit naturroten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein. Ausnahmen siehe 8.3.
- Dachaufbauten, Gauben, Erker
  - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude (E-D) zulässig. Vom Ortsgang 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.
  - Je Dachseite ist ein Zwerchhaus / Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf maximal 1/3 der Fassadebreite betragen.
- Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen
  - 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.
  - 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.
  - Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden. Für Carports ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen öffentlichem Verkehrsweg und Carport gefordert.

- Unzulässige Anlagen
 

Provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:1,5
- Abgrenzung von Verkehrsflächen
- Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren
  - Die Module sind dachparallel (ohne Aufständerungen und dergleichen) anzuordnen. Induschlüssen sind zulässig.
  - Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten.
  - Ausnahmsweise sind ganzflächige, dachhauseretzende Photovoltaik- / Sonnenkollektoranlagen zulässig.
- Fassadengestaltung
  - Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude
  - Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Gipsanputz, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
  - Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

## C) Festsetzungen für die Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
    - Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB
    - Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche"
      - Ausgleichsflächen
        - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)
        - Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Point" festgesetzt sind:
          - Ausgleichsfläche A1 - A4: südöstlich im Bereich Gößgraben
 

Ziele:

            - Randeingrünung des Baugebietes im Südosten
            - Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelbäumen
            - Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren bzw. Wiesenstreifen
            - Naturnähere Gestaltung des Gößgrabens

Maßnahmen:

            - Pflanzung von hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen (II. / III. Ordnung) /
            - Umwandlung von Acker in Extensivwiesen, Extensivierung von Grünland
            - Grabenrenaturierung
          - Ausgleichsfläche A5 (außerhalb des Geltungsbereiches): Flur-Nr. 6872, 6873, Gemarkung Greußenheim (siehe Anlage Plantell)
 

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 Magerwiesenmischungen (wahlweise oder in Kombination als Heudruschsaat, Heumulchsaat oder Einsatz mit Wiesensaatmischung aus gebietseigener Herkunft)
            - Extensivierung der Wiesennutzung (1schürige Nutzung, Mähgutentzug, Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel mit Ausnahme zur Bekämpfung von unerwünschten Neophyten)
  - 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 lt. Anlage 2 des Umweltberichts breitflächig einzusäen und zu mägen. Glattflurwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln 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.
- Erhaltungsgebote / Pflanzgebote und Pflanzpflichten auf öffentlichen und privaten Flächen
  - Pflanzgebote - öffentliche Grundstücke
    - Laubbaum I. - II. Ordnung, (Wild) Obstbaum II. - III. Ordnung, ohne Standortbindung. Bei nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße Laubbaum H, z.v., STU 16-18 cm oder Obstbaum, H, z.v., STU 8-10 cm
    - Öffentliche Hecken, mit Festsetzung der Mindestpflanzzeiten (hier 4-5 und 4-6) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 des Umweltberichts, Pflanzung von heimischen Sträuchern (Stv, Zv, 20-90 cm) und Heistern (Hel, Zv, 125-150 cm), Pflanzabstand 1 x 1,5 m
    - Pflanzgebote private Grundstücke: Laubbaum I. - II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 des Umweltberichts, Mindestgröße H 2x., STU 8-10 cm, 1 Stück pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Wird ein vorhandener Obstbaum erhalten, entfällt das Pflanzgebot.
  - Vollzugsfristen
    - Ausgleichsmaßnahmen Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung abzuschließen.
    - Sonstige Anpflanzungen Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.
  - Pflanzpflichten / Vegetationsflächen
    - Pflanzqualität Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" 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 Nadelhölzern 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 BauSchG zu beachten:
    - Unvermeidbare Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02. zulässig; Ausnahme: Bäume mit Verstecken, die als mögliche Fledermausquartiere in Frage kommen, mit Fällung zwischen Mitte September und Mitte Oktober nach vorheriger Nachsuche im Hinblick auf zu vermeidende Tötung und Verletzung.
    - Verbot der Beseitigung sonstiger Vegetation (Gras- und Krautfluren) durch Baufeldräumung oder andere Baumaßnahmen in der Zeit vom 01.05. - 30.09.
    - Ein Baubeginn innerhalb der Schutzzeiten ist möglich, wenn zwischen 1.10. und 28.02. Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache 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.
    - Großflächige Fenster ab 2 m<sup>2</sup> Fläche, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschlagzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszuführen.
- Immissionschutz Im Bereich WA\* sind Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite zur Staatsstr. 2310 anzuordnen.

## Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschablone
  - Baugebietstypus
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise
  - 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 Bodenaltertümern o. ä. sind dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege meldepflichtig. Aufgedundene 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 Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeänderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Die Begründung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen:
  - 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.
  - Für Stellflächen, Terrassen o. ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- Überschwemmungsbereich HQ100 Der rechnerisch ermittelte HQ100 Überschwemmungsbereich des Gößgrabens wurde ermittelt und ist im Plan wiedergegeben. Bauwerke innerhalb dieses Bereiches sollten hochwasserfrei ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden. Der rechnerisch ermittelte Hochwasserstand beim HQ100 ergibt sich im Plangebiet zu 257,00 m ü. NN.
- Es wird empfohlen die vorhandenen hochstämmigen Obstbäume außerhalb der geplanten Baubereiche auf den Baugrundstücken zu erhalten.

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Greußenheim hat in der Sitzung vom 22.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Point" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.08.2016 durch öffentlichen Aushang.

Greußenheim, den ..... 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.08.2016 hat in der Zeit vom 31.08.2016 bis 30.09.2016 stattgefunden.

Parallel wurde die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Greußenheim, den ..... 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Der Planentwurf vom 21.07.2016 in der Fassung vom 17.11.2016 mit Begründung hat vom 22.02.2017 bis einschließlich 23.03.2017 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Verfahren in der Zeit vom 22.02.2017 bis 23.03.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Greußenheim, den ..... 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Die Gemeinde Greußenheim hat mit Beschluss vom 06.04.2017 den Bebauungsplan vom 21.07.2016, in der Fassung vom 06.04.2017, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Greußenheim, den ..... 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Greußenheim, den ..... 1. Bürgermeisterin (Karin Kuhn)



Gemeinde Greußenheim  
Landkreis Würzburg

## Allgemeines Wohngebiet WA "Point"

## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Greußenheim 1. Bürgermeisterin Karin Kuhn, Birkenfelder Str. 1, 97259 Greußenheim  
Tel.: 09369 / 9816-0, Fax: -20  
www.greussenheim.de  
e-Mail: rathaus@greussenheim.de

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

mit  
Dietz und Partner  
Engenthal 42, 97725 Eifershausen  
Tel.: 09704/6048-10, Fax: -7275  
e-Mail: info@dietzpartner.de

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

Stand: 21.07.2016  
geändert: 11.08.2016  
17.11.2016  
redaktionell geändert: 06.04.2017



Dietz und Partner GbR  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Büro für Freiraumplanung  
97725 Eifershausen-Engenthal 42  
Tel. 09704/602180 Fax. 09704/7275