

**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzonenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

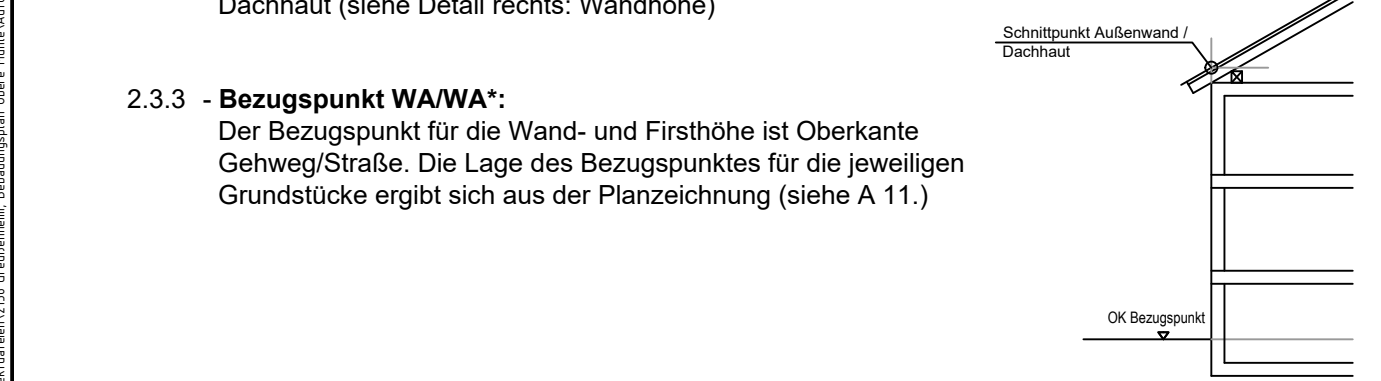
die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 863) geändert worden ist.

**Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:**

- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - Öffentliche Grünfläche
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Öffentliche Parkplätze
  - Fußgängerbereich
  - offene Bauweise
  - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
  - Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
  - Baugrenze
  - Grenze unterschiedlicher Nutzung
  - Bezugspunkt Wand-Firsthöhe
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Lärmschutzwand gem. Festsetzung Ziffer 12

**B) durch Text**

- Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.
- Bebauung, Höheneinstellung
  - Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 1,00 m zulässig, jedoch nur so weit, wie sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude, einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos anzuschließen.
  - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
  - Die max. zulässige Wandhöhe (WH) sowie die max. zulässige Firsthöhe (FH) über dem Bezugspunkt (Punkt 2.3.3) wird durch die Nutzungsschablonen festgesetzt.
  - Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/ Dachhaut (siehe Detail rechts: Wandhöhe)
  - Bezugspunkt WAWA\*: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Die Lage des Bezugspunktes für die jeweiligen Grundstücke ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A 1.1.)



**9. Fassadengestaltung**

- Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.
  - Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneel, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden. Photovoltaik-Module sind als Fassadenelemente erlaubt.
  - Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Im Bereich WA ist jedoch nur maximale 1 Stellplatz unmittelbar auf dem Grundstück zulässig. Der zweite Stellplatz ist auf den Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nachzuweisen.

**11. Einfriedungen**

- An den Grundstücksgrenzen, im Innenbereich und zwischen den Grundstücken sind Abgrenzungen mit einer Höhe von max. 60 cm als zulässig. An den Außengrenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen ist eine Höhe von max. 1,20 m zulässig. Maschengewebezaune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:  
Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeseisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante von 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.
- Die Einfriedungen sind in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleinere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante der Einfriedung.

**12. Immissionsschutz**

Vorkeruhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der Verkehrslärmwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens +2,0 m über Fahrhahnniveau der Staatsstraße St 2310 zu errichten. Die Lage der aktiven Schallschutzmaßnahme ist im Planteil zeichnerisch dargestellt.

Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11963-b01, vom 18.03.2021, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans.

In der Anlage 5 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_{Aeq} \geq 61$  dB(A) und bei Büro- und Gewerbenutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_{Aeq} \geq 66$  dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend dem dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  gem. DIN 4109:2018-01 erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB	$L_{A} - 30$	$L_{A} - 35$

Mindestens einzuhalten ist:  $R_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_o$  mit dem Korrekturfaktor  $K_{ca}$  zu korrigieren.

Bei Schläfräumen werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn Alternativen (z. B. zentrale Lüftungslösung) nicht möglich sind.

**13. weitere Festsetzungen**

- Zur Sicherstellung des Gewässerunterhalts ist entlang des Ziegelbachs ein mindestens 3 m breiter Streifen ab Oberkante Bachböschung frei von Einbauten (bauliche Anlagen, Einfriedungen, Auffüllungen o.ä.) zu halten.
- Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerggiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

**C) Festsetzungen für die Grünordnung**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Ausgleichsflächen  
Dem Bebauungsplan werden zwei Flächen des Ökotopters der Gemeinde Greußenheim zugeordnet, nämlich  
- eine Fläche von 550 m<sup>2</sup> (von insgesamt 1.923 m<sup>2</sup>) der Fläche Nr. 1c des Ökotopters der Gemeinde Greußenheim auf Fl. Nr. 5320 der Gemarkung Greußenheim sowie  
- die Fläche Nr. 12 des Ökotopters der Gemeinde Greußenheim mit 2.950 m<sup>2</sup> auf Fl. Nr. 6200 der Gemarkung Greußenheim.
  - Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
    - Erhalt von Laubbäumen und Gehölzen  
Die Trauerweide im Südwesten des Geltungsbereiches ist zum Erhalt vorgesehen. Weiterhin ist der Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereiches mit Bäumen und Sträuchern am Nordufer des Ziegelbachs zu erhalten.  
Die Bereiche sind während der Baumaßnahmen gegen Befahren und Ablagerungen zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe  
Zur Begründung und Raumbildung werden am Rand des Straßenraums sowie zur Gliederung der Stellplätze Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzvorschlagsliste A mit Standort- und Stückzahlvorgabe festgesetzt.  
Pflanzvorschlagsliste A (Laubbäume II. Ordnung, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x v., STU 14 – 16 cm mit durchgehendem Leittrieb)  
Feld-Ahorn, Purpur-Erle (Säulen-)Hainbuche, Rotkorn, Paul's Scarlett, Amberbaum, Chinesische Wildbirne, Mehlbeere, Sorbus aria, Schwedische Mehlbeere, Stadt-Ulme, Acer campestre, A. campestre 'Elsrijk', Alnus x spaethi, Carpinus betulus, C. betulus 'Fastigiata' o. 'Frans Fontaine', Crataegus laevigata, Liquidambar styraciflua, Pyrus calleryana 'Chanticleer', Sorbus intermedia, Ulmus 'Lobel'

**3.2 Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken zur Eingrünung**

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie als Ortsrandeingrünung werden im Westen dreireihige Landschaftshecken und im Süden des Geltungsbereiches zweireihige Landschaftshecken aus gebietseigenen Laubbäumen II. Ordnung und Straucharten gemäß Pflanzartenliste B vorge-nommen.

**Pflanzvorschlagsliste B (Landschaftshecke):**  
Pflanzgröße und -qualität:  
Heister: 2 x v., o. B., Höhe 100 - 125 cm oder 150 - 200 cm, Straucher: Strauch, 3 Tr., o. B., Höhe 60 - 100 cm, Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,00 - 1,20 m Abstand in der Reihe

- Dabei werden folgende gebietseigene Baumarten II. Ordnung  
Feld-Ahorn, Acer campestre  
Hainbuche, Carpinus betulus  
Mehlbeere, Sorbus aria  
sowie folgende gebietseigene Straucharten vorgesehen:  
Hasel, Corylus avellana  
Kornelkirsche, Cornus mas  
Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna  
Blutroter Hartriegel, Cornus sanguinea  
Gewöhnliche Heckenkirsche, Lonicera xylosteum  
Liguster, Ligustrum vulgare  
Schlehe, Prunus spinosa  
Hundrose, Rosa canina  
Hecht-Rose, Rosa glauca  
Vielblütige Rose, Rosa multiflora  
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra

Die Saumbereiche werden mit einer artreichen Wiesensmischung (z.B. Landschaftsrasen mit Kräutern als Regioagut) angehänt.

**3.3 Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe**

Zur Durchgrünung des Gebietes ist je Grundstück ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obst- oder Wildobstbaum als Hochstamm gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste C (Mindestgröße und -qualität: Hochstamm 2 x v., STU 10 - 12, mit Ballen) zu pflanzen.

Die Pflanzangebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Die Baumstandorte sind innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

**Pflanzvorschlagsliste C (Laubbäume II. Ordnung auf Privatgrundstücken)**

- Pflanzgröße und -qualität:  
Mindestgröße: Hochstamm, STU 10 – 12 cm):  
Bäume 2. Ordnung  
Feld-Ahorn, Acer campestre  
Französischer Ahorn, Acer monspessulanum  
Säulen-/Hainbuche, Carpinus betulus  
Amberbaum, Liquidambar styraciflua  
Blüten-Kirsche, Prunus serrulata  
Ulme, Ulmus 'Lobel'
- sowie Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten  
und folgende Wildobstsorten  
Waldnuss, Juglans regia  
Maulbeerbaum, Morus alba, Morus nigra  
Wild-Birne, Pyrus pyraster  
Mehlbeere, Sorbus aria  
Sperleirer, Sorbus domestica  
Thüringer Säulen-Mehlbeere, Sorbus thuringiaca  
Elsbeere, Sorbus torminalis

**3.4 Pflanzqualität**

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.  
Die in einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

**4. Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot**

Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den öffentlichen Grünflächen und auf der Ausgleichsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.  
Die verbindlichen Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen für die privaten Grünflächen spätestens in der auf die Bezugserfertigung folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.  
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

**5. Artenschutz**

Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vogel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

**6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 a BauGB)**

- Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
- Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken
- Pflanzung von Laubbäumen II. Ordnung, ohne Standort-, aber mit Stückzahlvorgabe

**7. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Pkt. 25 b BauGB)**

- Erhalt von Laubbäumen
- Erhalt der Gehölze

**Hinweise**

- Füllschema der Nutzungsschablonen  
a) Baugesetzplan  
b) Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH)  
c) Grundflächenzahl (GRZ)  
d) Geschosflächenzahl (GFZ)  
e) Bauweise
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Bebauung, Rückbau vorgesehen
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Flurstücklinie (1,0 m-Raster)
- Höchststücknummer
- Sichtdreiecke  
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

- Auffinden von Bodenkennlinien (Art. 6 BayDSchG)  
(1) Wer Bodenkennlinie auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedingt die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.  
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinien festgestellt sind, sind verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkennlinien zu dulden.  
(5) Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugserfertigung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

- Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländechnitte darzustellen.

**13. Versickerungsfördernde Maßnahmen**

- Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den oberflächennahen Entwässerungskanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungsatzung.
- Für Stellflächen, Terrassen o.ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.

**14. Oberboden/Mutterboden**

Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmergel und Haufwerke. Um eine Verdrichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

**15. Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgesehen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.**

**16. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.**

**17. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind für Unterkerllagen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.**

**18. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass in Greußenheim Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Eine Beeinträchtigung des Baugelbietes ist u.a. möglich durch Ausbringen von landwirtschaftlichen Düngern, Stallmist, Jauche, Pflanzenschutzmaßnahmen. Dies kann teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden und ist ortsüblich und hinzunehmen.

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeinde Greußenheim hat in der Sitzung vom 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Obere Mühle" in Greußenheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwettbewerb des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Greußenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

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

Das Landratsamt Würzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

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

**13.1 Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den oberflächennahen Entwässerungskanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungsatzung.**

**13.2 Für Stellflächen, Terrassen o.ä. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.**

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

**14. Oberboden/Mutterboden**  
Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdarbeiten die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmergel und Haufwerke. Um eine Verdrichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

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

**15. Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgesehen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.**

**16. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.**

**17. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind für Unterkerllagen Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.**

**18. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass in Greußenheim Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Eine Beeinträchtigung des Baugelbietes ist u.a. möglich durch Ausbringen von landwirtschaftlichen Düngern, Stallmist, Jauche, Pflanzenschutzmaßnahmen. Dies kann teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden und ist ortsüblich und hinzunehmen.

Auftraggeber: Heiligenfeld Immobilien GmbH, Haus Villa Altenbergweg 6, 97688 Bad Kissingen  
Tel.: +49 971 84-1618  
https://www.heiligenfeld.de  
e-Mail: info@heiligenfeld.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/250-0, Fax: 09711 - 2492  
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de  
mit

Planungsbüro Glanz, Am Wacholderrain 23, 97618 Leutershausen, Tel.: 09771 - 98769, Fax: 09771 - 2492  
Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 29.04.2021  
geändert: