

Greußenheim

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Baugebietes sind:

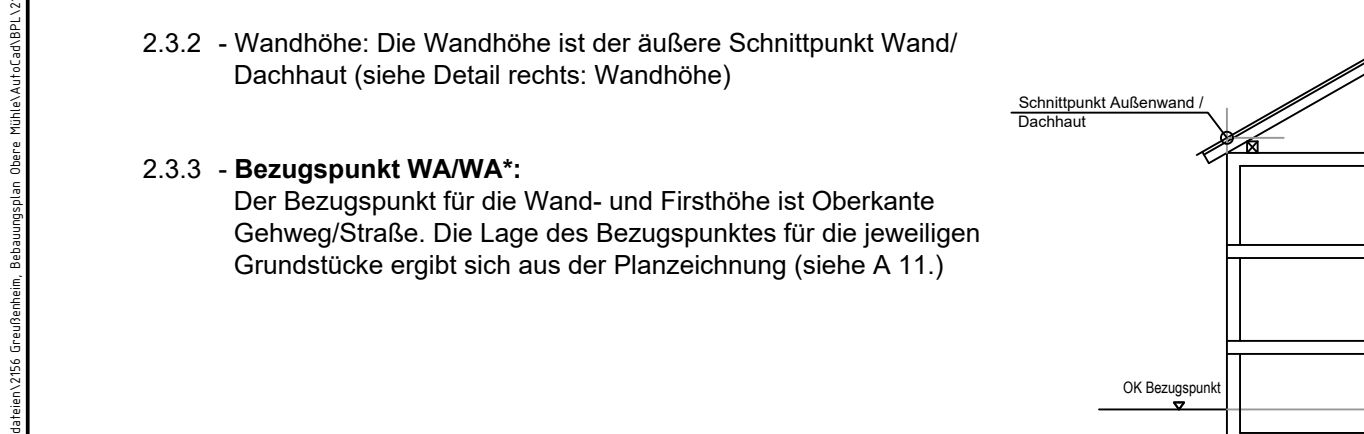
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die **Planzeichenverordnung (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. 583; BayRS 2132-14), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

- A) durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Öffentliche Grünfläche
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
 - Öffentliche Parkplätze
 - Fußgängerbereich
 - offene Bauweise
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze
 - Geschossflächenzahl 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 Übergangsstufen 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 Nutzungsschablone 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 11.)



- 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 maximal 1 Stellplatz unmittelbar auf dem Grundstück zulässig. Der zweite Stellplatz ist auf den "Flächen für Stellplätze" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nachzuweisen.
- Einfriedigungen**
 - 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. Maschengewebelände 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 Schmiedeeisen 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigung.
- Immissionsschutz**

Vorkehrungen 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 Fahrbahnniveau 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 Baugebietes.

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_a ≥ 61 dB(A)** und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von **L_a ≥ 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 L_a 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 Beherbergungstätten 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, Übernachtungs- räumen in Beherbergungstätten, 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_z zur Grundfläche des Raumes S₀ mit dem Korrekturfaktor K_z zu korrigieren.

Bei Schlafräumen werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind.

3. Dachgestaltung

3.1 Dachneigung	- Sattel-, Walm- und Zeldächer	14 - 55°
	- Putzdächer	5 - 28°

4. Dachaufbauten

- Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 0,75 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 5,0 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/Zwerggiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

5. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen

- Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 3. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Abweichend hiervon sind bei Garagen, Nebenanlagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
- Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Die Mindestabmessungen der GaStellV dürfen nicht unterschritten werden.

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 Baugebiet sind zwei Flächen des Ökotoptes der Gemeinde Greußenheim zugeordnet, nämlich:

 - eine Fläche von 550 m² (von insgesamt 1.923 m²) der Fläche Nr. 1c des Ökotoptes der Gemeinde Greußenheim auf Fl. Nr. 5320 der Gemarkung Greußenheim sowie
 - die Fläche Nr. 12 des Ökotoptes der Gemeinde Greußenheim mit 2.950 m² 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 Geltungsbereichs ist zum Erhalt vorgesehen. Weiterhin ist der Gehölzbestand im Südwesten des Geltungsbereichs 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 Begrünung und Raumbildung werden am Rand des Straßenraums sowie zur Gliederung der Stellplätze Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzenvorschlagsliste A mit Standort- und Stückzahlvorgabe festgesetzt.

Pflanzenvorschlagsliste A (Laubbäume II. Ordnung, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x v., STU 14 - 16 cm mit durchgehendem Leittrieb)

 - Feld-Ahorn
 - Purpur-Erle
 - (Säulen-)Hainbuche
 - Kotorn
 - Ambrosia
 - Chinesische Wildbirne
 - Mehlbirne
 - 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 aria
 - Sorbus intermedia
 - Ulmus 'Lobel'

13. weitere Festsetzungen

- Zur Sicherstellung des Gewässerunterhalts ist entlang des Ziegelbachs ein mindestens 3 m breiter Streifen ab Oberkante Bachböschung frei von allen Einbauten (bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Aufpflanzungen o.ä.) zu halten.

- 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 Geltungsbereichs zweireihige Landschaftshecken aus gebietseigenen Laubbäumen II. Ordnung und Straucharten gemäß Pflanzartenliste B vorge-nommen.

Pflanzenvorschlagsliste B (Landschaftshecke):

Pflanzengröße und -qualität:

 - Heister: Heister, 2 x v., o. B., Höhe 100 - 125 cm oder 150 - 200 cm.
 - Sträucher: 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 gebiets-eigene Baumarten II. Ordnung

 - Feld-Ahorn
 - Hainbuche
 - Mehlbirne
 - Sorbus aria

sowie folgende gebiets-eigene Straucharten vorgesehen:

 - Corylus avellana
 - Cornus mas
 - Crataegus monogyna
 - Cornus sanguinea
 - Lonicera xylosteum
 - Ligustrum vulgare
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa glauca
 - Rosa multiflora
 - Sambucus nigra

Die Saumbereiche werden mit einer arteneichen Wiesensmischung (z.B. Landschaftsrasen mit Kräutern als Regio-saatiig) angesät.
- 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 Pflanzenvorschlagsliste 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 Grundstückes frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Pflanzenvorschlagsliste C (Laubbäume II. Ordnung auf Privatgrundstücken)

Pflanzengröße und -qualität: Hochstamm, STU 10 - 12 cm:

Bäume 2. Ordnung

 - Feld-Ahorn
 - Acer campestre
 - Französischer Ahorn
 - (Säulen-)Hainbuche
 - Amerbaum
 - Blüten-Kirsche
 - Ulm
 - Acer monspesulanum
 - Carpinus betulus
 - Liquidambar styraciflua
 - Prunus serotina
 - Ulmus 'Lobel'

sowie Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten

 - und folgende Wildobstarten
 - Walnuss
 - Maulbeerbäum
 - Wild-Birne
 - Mehlbirne
 - Speierling
 - Thüringer Säulen-Mehlbirne
 - Elsbeere
 - Juglans regia
 - Morus alba, Morus nigra
 - Pyrus pyrastr
 - Sorbus aria
 - Sorbus domestica
 - Sorbus thuringiaca
 - Sorbus torminalis

3.4 Pflanzqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulplanzungen DIN 18916.

Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

4. Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansäen 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 Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansäen 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 errichteten Größe zu verlangen.

5. Artenschutz

Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (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

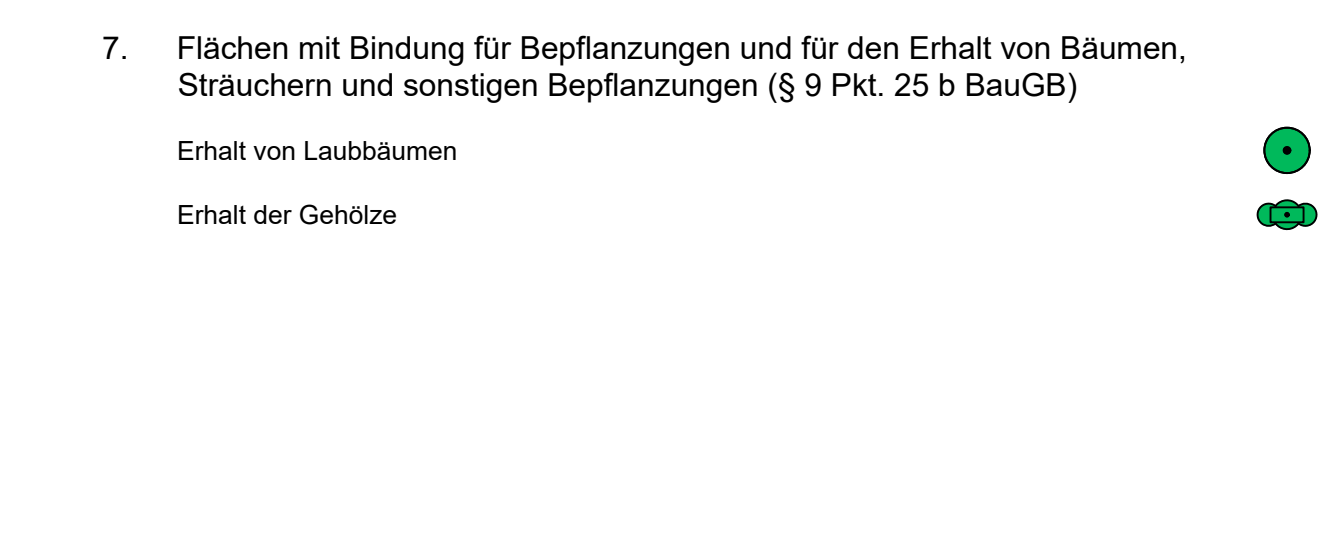
Pflanzung von zwei- bis dreireihigen Landschaftshecken

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)

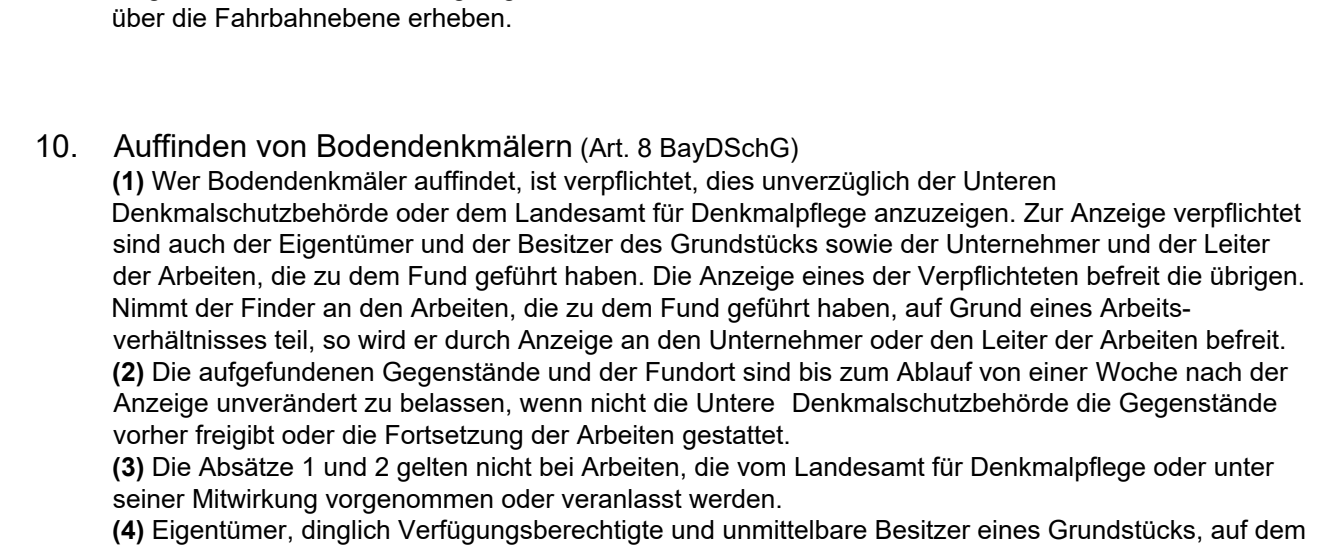
Erhalt von Laubbäumen

Erhalt der Gehölze



- ## Hinweise
- Füllschema der Nutzungsschablone**
 - Baugebiet
 - Wandhöhe (WH)/Firsthöhe (FH)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise
 - bestehende Bebauung (Wohngebäude)
 - bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - bestehende Bebauung, Rückbau vorgesehen
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Festsetzungen in Meter
 - Hörschichtlinie (1,0 m-Raster)
 - Flurstücksnummer
 - Sichtdreiecke

Innere der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedigungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. 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 Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)**

(1) Wer Bodendenkmäler 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 befreit 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 freigt 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.

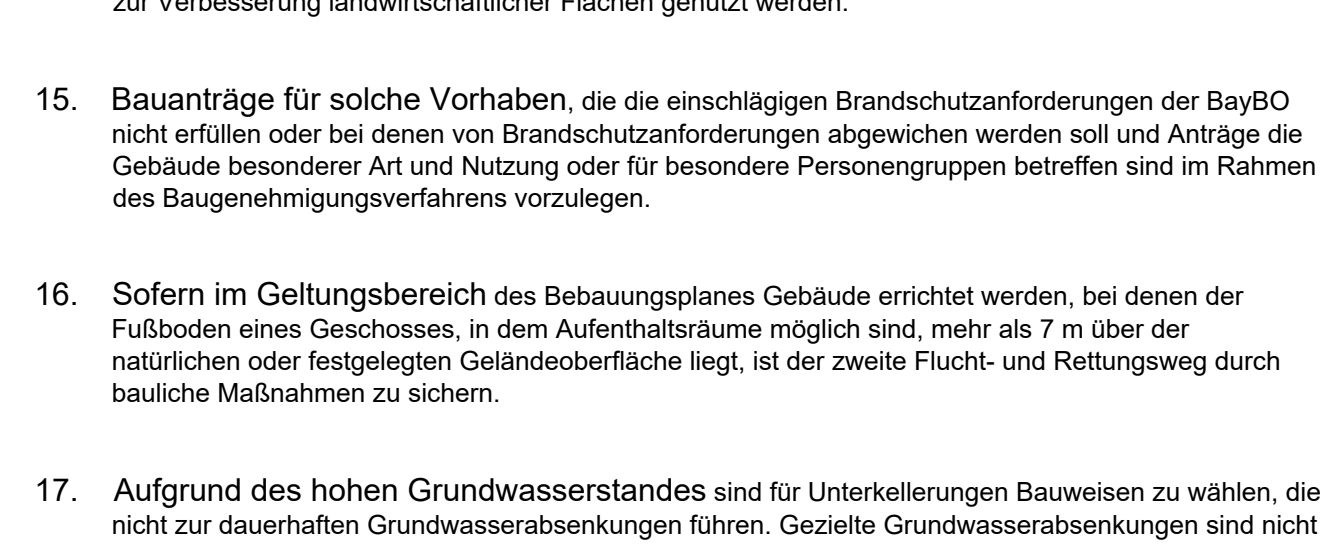
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

(5) Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutz-behörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhanderkommens besteht.
- Die Gebäude sind bis spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeänderungen** sind im Baugebucht über nivellierte Geländeschritte darzustellen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**

- Es wird empfohlen, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlauf in den Oberflächenwasserkanal ist herzustellen. Es gilt die gemeindliche Entwässerungsatzung.
- Für Stellflächen, Terrassen o. a. im privaten Bereich wird die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen empfohlen.
- 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 Bodenmatten und Haufwerke. Um eine Verdichtung 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.
- Bauanträge für solche Vorhaben**, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- Sofern im Geltungsbereich des Baugebietes 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.
- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind für Unterkellerungen Bauweisen zu wählen, die nicht zur dauerhaften Grundwasserberührung führen. Geeignete Grundwasserberührungen sind nicht zulässig.
- 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 Baugebietes 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.: 0931/25048-0, Fax: -29
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:

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Greußenheim hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Baugebietes "Obere Mühle" in Greußenheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebietes 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 Vorentwurf des Baugebietes in der Fassung vom 29.04.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Baugebietes 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 Baugebietes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Greußenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Baugebietesplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Greußenheim, den

(Karin Kuhn)
1. Bürgermeisterin

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

Siegel
Genehmigungs-
behörde

Gemeinde Greußenheim, den

(Karin Kuhn)
1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Baugebietesplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Baugebietesplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Greußenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Baugebietesplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Greußenheim, den

(Karin Kuhn)
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Greußenheim
Landkreis Würzburg

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Gründungsplan

Baugebiet WA/WA*
"OBERE MÜHLE"

Maßstab 1 : 1.000