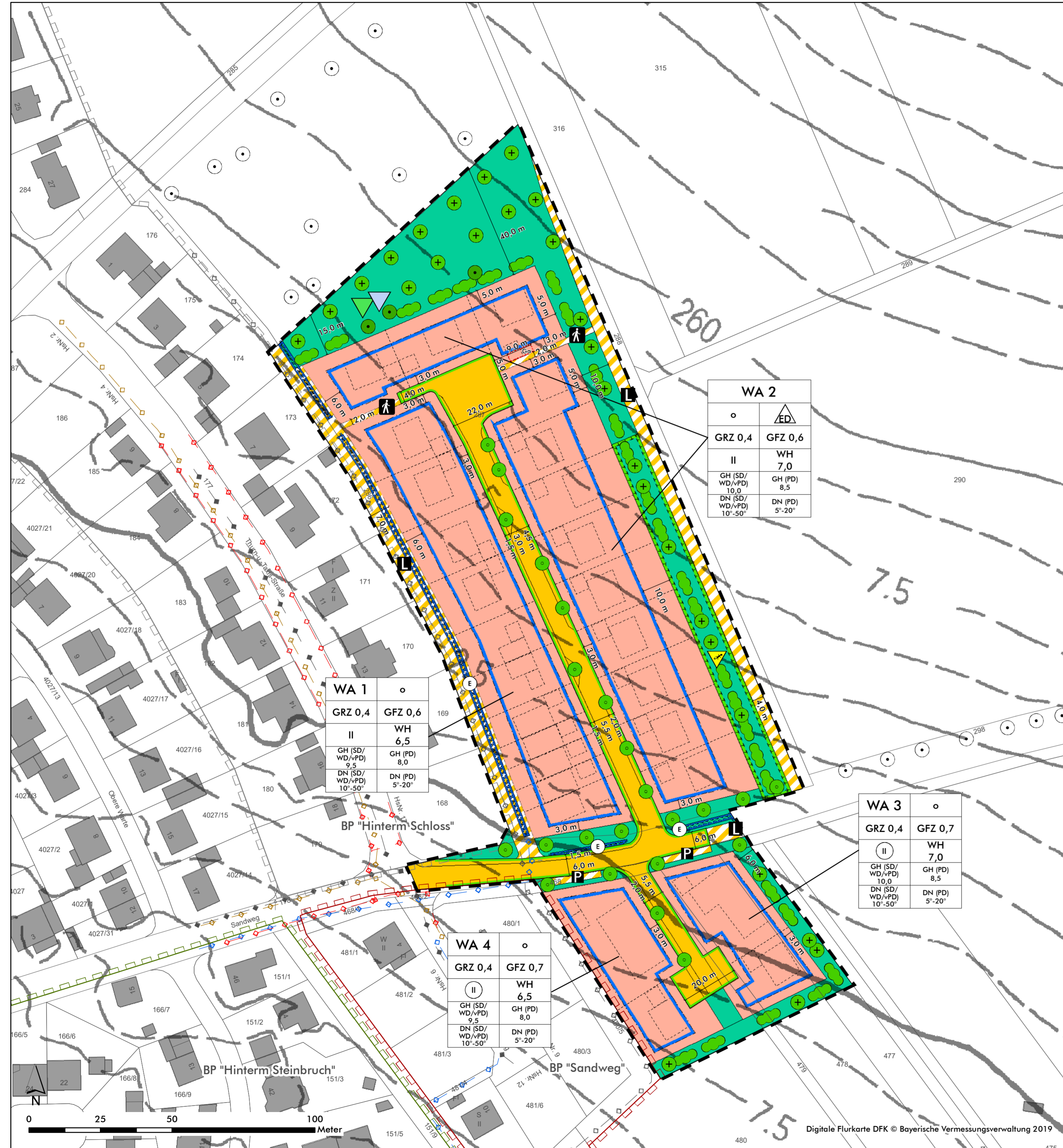


Gemeinde Grettstadt, OT Obereuerheim
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sandweg II"



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nr. (beispielhaft)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (beispielhaft)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- WH maximal zulässige Wandhöhe in m (beispielhaft)
- GH maximal zulässige Gesamthöhe in m (beispielhaft)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- landwirtschaftlicher Weg
- Fußweg
- öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Pflanzgebot: Laub-/Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (im öffentlichen Straßenraum in Verbindung mit textl. Festsetzung Ziff. 5.1)
- Pflanzgebot: Sträucher (Standort flexibel)
- Pflanzbindung: Obstbaumhochstamm (Sicherung Biotopbaum)

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
- A CEF 1: Ausbringung und Betreuung von 2 Nistkästen für Fledermausarten (1 Flachkästen und 1 Rundkästen) und Installation von 2 Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten (2 Höhlenkästen)
- A CEF 2: Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen
- A CEF 3: Anlage von Winterquartieren, Versteckmöglichkeiten und Eiablageplatz für Reptilien (Totholz-, Stein- und Sandhaufen)

7. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- SD/PD/vPD/WD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, WD = Walmdach)
- DN Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sandweg II"
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1 Schallimmissionen Verkehrslärm, nachts Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, nachts um max. 1 dB(A) (vgl. textliche Festsetzungen, Ziff. 9)
 - 2 Schallimmissionen Verkehrslärm, tags Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, tags um max. 1 dB(A) (vgl. textliche Hinweise, Ziff. 6.1)

B. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücke mit Flurnummern
- bestehende Gebäude
- geplantes Gebäude
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung (beispielhaft)
- bestehende Entwässerungsgräben
- Ausbringung und Betreuung von 6 Nistkästen für Fledermausarten (3 Flachkästen und 3 Rundkästen) und Installation von 6 Nisthilfen für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten (3 Höhlen-, 2 Halbhöhlen-, 1 Starenkasten)
- Anbringen von Stamm- bzw. Astabschnitten mit Höhlenstrukturen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sandweg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinterm Schloss"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hinterm Steinbruch"

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

- Schmutzwasserkanal der Gemeinde Grettstadt
- Regenwasserkanal der Gemeinde Grettstadt
- Stromleitung der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
- Wasserversorgungsleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- Fernwasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe



Gemeinde Grettstadt

Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.		
1.		



Bebauungsplan „Sandweg II“

Ortsteil Obereuerheim

Entwurf	Plan Nr.: 06	Blatt Nr.: 00	Datum: 12.02.2020
Projekt Nr.: 19-005	Bearbeiter: Rentsch / Martin / Hehn		Maßstab: M 1: 1.000
Planungsträger: Gemeinde Grettstadt Hauptstraße 1 97508 Grettstadt		Planerfasser: arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh Steigweg 24 · 97318 Kitzingen · T 09321 2680050 · info@arc-gruen.de	

Dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen und Hinweise in einem gesonderten Dokument zugeordnet. Zur Fassung des Satzungsbeschlusses werden diese mit dem Bebauungsplan auf einem Blatt zusammengeführt.