

GEMEINDE RÖDELSEE

LANDKREIS KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

FÜR
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
UND
MISCHGEBIET

„BUCK II“

ORTSTEIL RÖDELSEE

Aufgestellt

Nürnberg, 05.10.1998

Aufgestellt

Rödelsee, den 04.11.1998



Büro für Ingenieurbau
Dipl.-Ing. Rainer Roschmann
Schleiermacherstr. 2
90491 Nürnberg



1. Bürgermeister

Maßstab 1 : 1000		DATUM	GEÄND.	NAME
ENTW.		25.03.98	SATZUNG	WEI
GEZ.		25.03.98	GELTUNGSBEREICH WA/MI	WEI
GEPR.	WEI 	05.10.98	1. ÄNDERUNG BEREICH "RÜNDELL"	WEI 

1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Rödelsee hat in seiner Sitzung am 05.10.1998 beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauBG) zu ändern.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Gemeinderat hat am 05.10.1998 die Stellungnahmen behandelt und am 05.10.1998 den geänderten Bebauungsplan gebilligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rödelsee hat den Bebauungsplan und seine Begründung am 05.10.1998 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 01.11.1998ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsvermerk

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Rödelsee in seiner Sitzung am 15.05.1995 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht am 01.06.1995. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

Aufstellungsvermerk – Ergänzung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes – Ergänzung wurde vom Gemeinderat Rödelsee in seiner Sitzung am 20.01.1997 beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht am 01.03.1997 (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgrund des Schreibens vom 10.09.1997 (§ 4 BauBG) bis 09.10.1997.

Der Gemeinderat hat am 27.10.1997 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und am 24.11.1997 den geänderten Bebauungsplan gebilligt.

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom 09.12.1997 bis 12.01.1998 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 01.12.1997 bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauBG).

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

Vermerk über die Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 17.12.97 in einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Rödelsee, den 04.11.1998



.....
1. Bürgermeister

Vermerk über die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat hat am 09.03.1998 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und am 09.03.1998 den geänderten Bebauungsplan gebilligt.



.....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom 09.12.1997 bis 12.01.1998 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde ortsüblich am 01.12.1997 bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauBG).

Rödelsee, den 04.11.1998



..... *J. M. Bey*
1. Bürgermeister

Vermerk über die Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 17.12.97 in einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Rödelsee, den 04.11.1998



..... *J. M. Bey*
1. Bürgermeister

Vermerk über die 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat hat am 09.03.1998 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und am 09.03.1998 den geänderten Bebauungsplan gebilligt.

Rödelsee, den 04.11.1998



..... *J. M. Bey*
1. Bürgermeister

Vermerk über die 2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde vom 09.04.1998 bis 11.05.1998 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde ortsüblich am 01.04.1998 bekanntgemacht (§3 Abs.2 BauBG).
Der Gemeinderat hat am 25.05.1998 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange behandelt und am 25.05.1998 den geänderten Bebauungsplan gebilligt.

Rödelsee, den 04.11.1998



..... *J. M. Bey*
1. Bürgermeister

Billigungs- und Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Rödelsee hat den Bebauungsplan und seine Begründung am 25.05.1998 als ~~Satzung~~ beschlossen (§ 10 BauGB).

Rödelsee, den 04.11.1998



..... *J. M. Bey*
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 01.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft getreten.

Rödelsee, den 04.11.1998



..... *J. M. Bey*
1. Bürgermeister

S A T Z U N G

der Gemeinde Rödelsee, Landkreis Kitzingen,
für den Bebauungsplan

B U C K I I

- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 - Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- im Ortsteil Rödelsee

Die Gemeinde Rödelsee hat aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 27) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, der Verordnung über die Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung in den jeweils gültigen Fassungen mit Beschluß vom 05.10.1998 diesen Bebauungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in offener Bauweise
 - Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40
 - Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,60
- 2.1. Wohngebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
Diese können bestehen aus:
 - Einem Erd- und einem Obergeschoß (II)
Bei dieser Bauweise ist ein Kniestock unzulässig.
 - Einem Erdgeschoß und einem ausbaubarem Dachgeschoß (I).
Dabei ist ein Kniestock bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m in Verbindung mit einem Dachüberstand von 0,50 m zulässig.
 - Die Wandhöhe darf bei:
 - (I , E + D) 4,20 m und bei
 - (II ,) 6,20 m nicht überschreiten.Gemessen wird die Wandhöhe talseitig am tiefsten Geländepunkt der baulichen Anlagen.Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße beträgt bei
 - Einzelhausbebauung 500 m² und bei
 - Doppelhausbebauung 350 m² als anteilige Mindestgrundstücksgröße.
- 2.3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung gelten vorrangig der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen) im Bebauungsplan.

3. Gestaltung

Ziel der gestalterischen Maßgaben ist die Erhaltung einer unverwechselbaren, ortstypischen Bauweise.
Dächer sind ziegelrot einzudecken.

3.1. Wohngebäude

3.1.1. Einzelhäuser

- Die Hauptkörper sind über rechteckige Grundrisse zu errichten.
- Die Firstrichtung ist bei rechteckigen Grundrissen parallel der Längsseite des Hauses anzulegen.
- Die zulässige Dachneigung darf bei eingeschößiger Bebauung (I , E+D) 42° - 50° und bei zweigeschößiger Bebauung (II) 30° - 40° betragen.
- Als Dachform für die Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen wird sowohl Sattel- als auch Krüppelwalmdach zugelassen.
- Dachgauben sind nur bei (I , E+D) mit folgenden Auflagen zulässig: max. 40% der Dachfläche, wobei der Abstand der Dachgauben zueinander und der Abstand zum Ortgang gleichmäßig sein muß und mindestens 0,80 betragen muß.

3.1.2. Doppelhäuser

- Die Festsetzungen für Einzelhäuser gelten sinngemäß.
- Für Doppelhäuser gilt zudem:

bei beiden Doppelhaushälften sind Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckungsmaterialien und Fassaden gleich zu gestalten.
Dachaufbauten und Fensterformate sind aufeinander abzustimmen.

3.2 Garagen und Nebengebäude

- Zugelassen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30°.
- Abgeschleppte Garagendächer sind unzulässig.
- Bei Grenzgaragen sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.
- Die Gesamtlänge von Garagen und Nebengebäuden darf 8,00 m nicht überschreiten.
- Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,0 Tiefe zu schaffen, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück 1 Stellplatz zu schaffen, wobei der Stauraum nicht mit angerechnet wird.

4. Einfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Zäune max. 1,0 m hoch auszuführen. Der Zaun ist straßenseitig vor den Stützen bzw. Stützpfählen zu führen. Sockelmauern sind nur in Beton max. 0,10 m hoch zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind nur Drahtzäune max. 1,0 m hoch mit Vor-Hinterpflanzung zulässig.

5. Grundstück

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als Ausnahme gilt der Anschluß des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraße. Abgrabungen, ebenso auffällige An- und Abböschungen sind nicht zulässig.

6. Begrünung des Baugebietes

Zur Eingrünung des Baugebietes sind je 10 m Grundstückslänge 2 Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu erfolgen.

7. Lärmschutz

7.1 Lärmschutz wegen des Betriebes der Tennisanlage

Westlich der Tennisanlage wird ein Lärmschutzwall errichtet. Seine Höhe beträgt ca. 2,0 m über O.K. Tennisanlage und ca. 3,0 m über O.K. Gelände des allgemeinen Wohngebietes. Damit ist der Schallschutz im Erdgeschoß gewährleistet.

Für westlich der Tennisplätze gelegene Grundstücke gilt:

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an an der Ostseite des Gebäudes im Obergeschoß ebenso nicht zulässig, wie Balkone.

Sie können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie in Schallschutzklasse 3 ausgeführt werden und gleichzeitig eine weitere Belüftungsmöglichkeit von Süden, Norden oder Westen gegeben ist oder ein Belüftungselement in gleicher Schallschutzklasse eingebaut wird.

Im Süden der Tennisanlage wird eine Lärmschutzwand errichtet. Die oben bezeichneten Lärmschutzergebnisse und -maßnahmen gelten auch für diesen Bereich.

7.2 Lärmschutz wegen des Hotels/Parklärmes

Öffenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen einen Abstand von mind. 15,00 m zum nächstgelegenen Stellplatz des Hotels haben bzw. abgewandt von den Stellplätzen des Hotels angeordnet werden.

7.3 Lärmschutz wegen des Verkehrslärmes der Kreisstraße KT 13

Südlich der KT 13 wird ein Lärmschutzwall errichtet. Er schirmt das WA-Gebiet vom Verkehrslärm der KT 13 ab. Die weiteren Maßgaben der Ziffer 7.1 gelten entsprechend.

B. Hinweise durch Text

- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig werden, ist vorher ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

1. Änderung Bebauungsplan

↳ Ergänzung

§ 1

Für die städtebauliche Ordnung in dem Baugébiet „Buck II“ ist der am 05.10.1998 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.1998 maßgebend. Er wurde folgendermaßen ergänzt:

3.3 Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) und Stellplätze

a) Für Carports im Sinne von § 1 Abs. 2 Satz 3 GaV gilt:

- Sie sind ohne Dachneigung und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Der Stauraum wird auf 3 m verkürzt.
- Die GaV bleibt unberührt.

b) Stellplätze sind ohne Einhaltung des Stauraums zulässig.

B. Hinweise durch Text

- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig werden, ist vorher ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.
- Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Hausdrainagen dürfen nur an den Oberflächenkanal angeschlossen werden.
- Das von den Dachflächen abfließende und das sich auf den Grundstücken sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Schmutz- und Oberflächenkanalanschlüsse sind auf den Grundstücken mit jederzeit zugänglichen Revisionsschächten zu versehen.
- Wasserleitungsanschlüsse werden von der Gemeinde auf Kosten des Anschlußnehmers bis zum Wasserzähler hergestellt. Der Standort des Wasserzählers ist mit der Gemeinde abzusprechen.
- Keller sollen in wasserdichter Bauweise errichtet werden.
- Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sollen durchlässig gestaltet werden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel an das Versorgungsnetz des Fränkischen Überlandwerkes angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Aufputzanschlußkästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der der Straßenseite zugewandten Hausfront.
- Die Verteilerschränke werden auf öffentl. Grund errichtet.
- Bei der Errichtung von Ölheizungen sind Lageranlagen der Gefährdungsstufen B, C und D nach § 6 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe, d.h. alle Heizöllagerungen mit einem Volumen über 1 m³ nach Art. 37 BayWG anzeigepflichtig.
- Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden und nach Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Bei Errichtung von Bauwerken (auch Kränen), die eine Höhe von 45 m über den Flughafenbezugspunkt (200,00 m ü NN) des Flugplatzes von Kitzingen überschreiten, ist eine Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – , München, erforderlich.

Kr KT 13

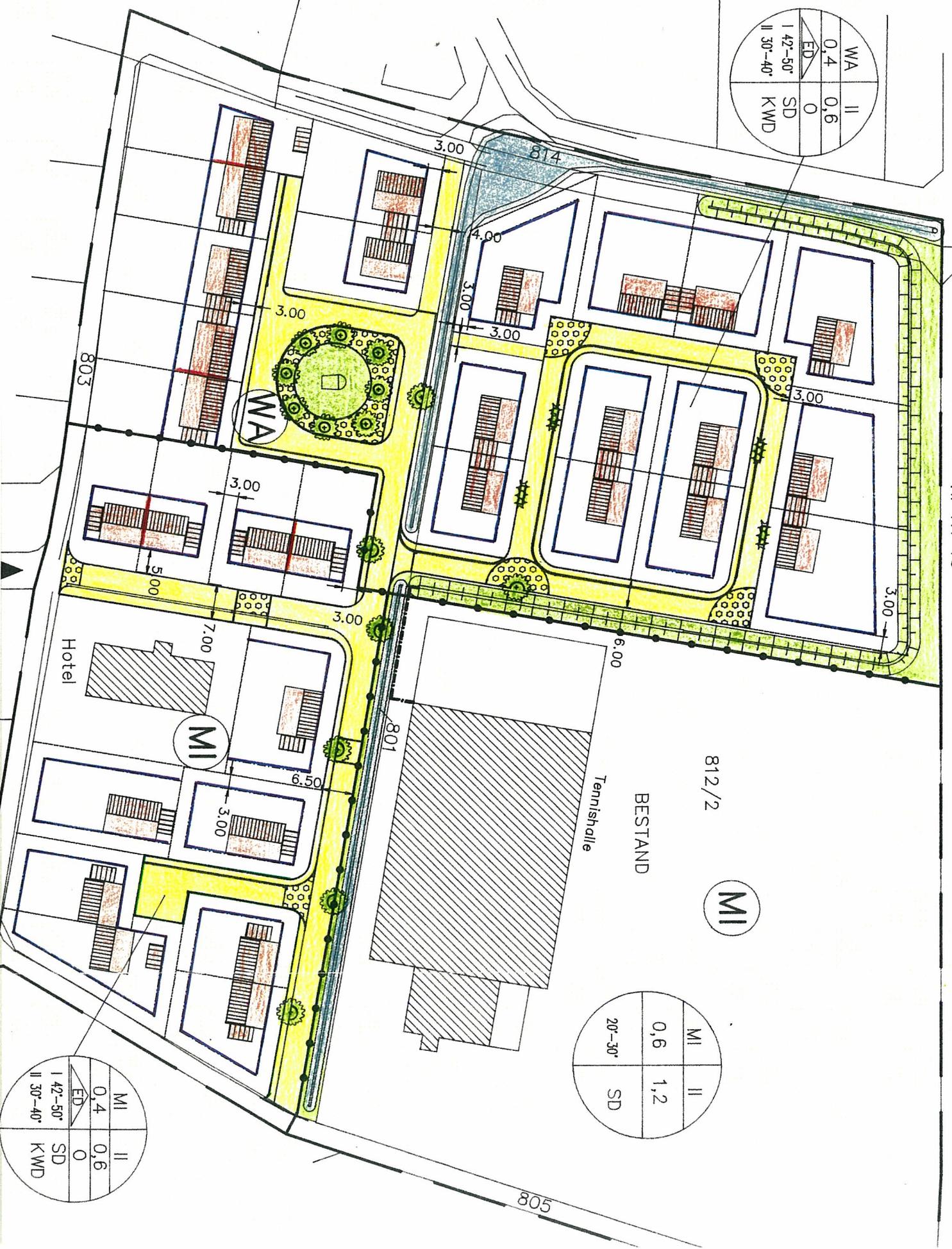
WA	II
0,4	0,6
ED	0
I 42°-50°	SD
II 30°-40°	KWD

MI	II
0,6	1,2
20°-30°	SD

MI	II
0,4	0,6
ED	0
I 42°-50°	SD
II 30°-40°	KWD

5. 22.
yer.
ske
ngel
ngel

Nü



812/2

BESTAND

Tennishalle

MI

801

805

803

814

WA

MI

Hotel

3.00

6.50

7.00

3.00

3.00

3.00

4.00

3.00

3.00

3.00

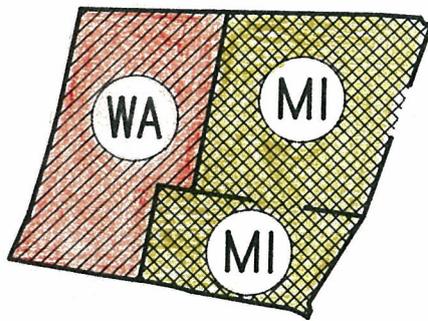
3.00

3.00

6.00

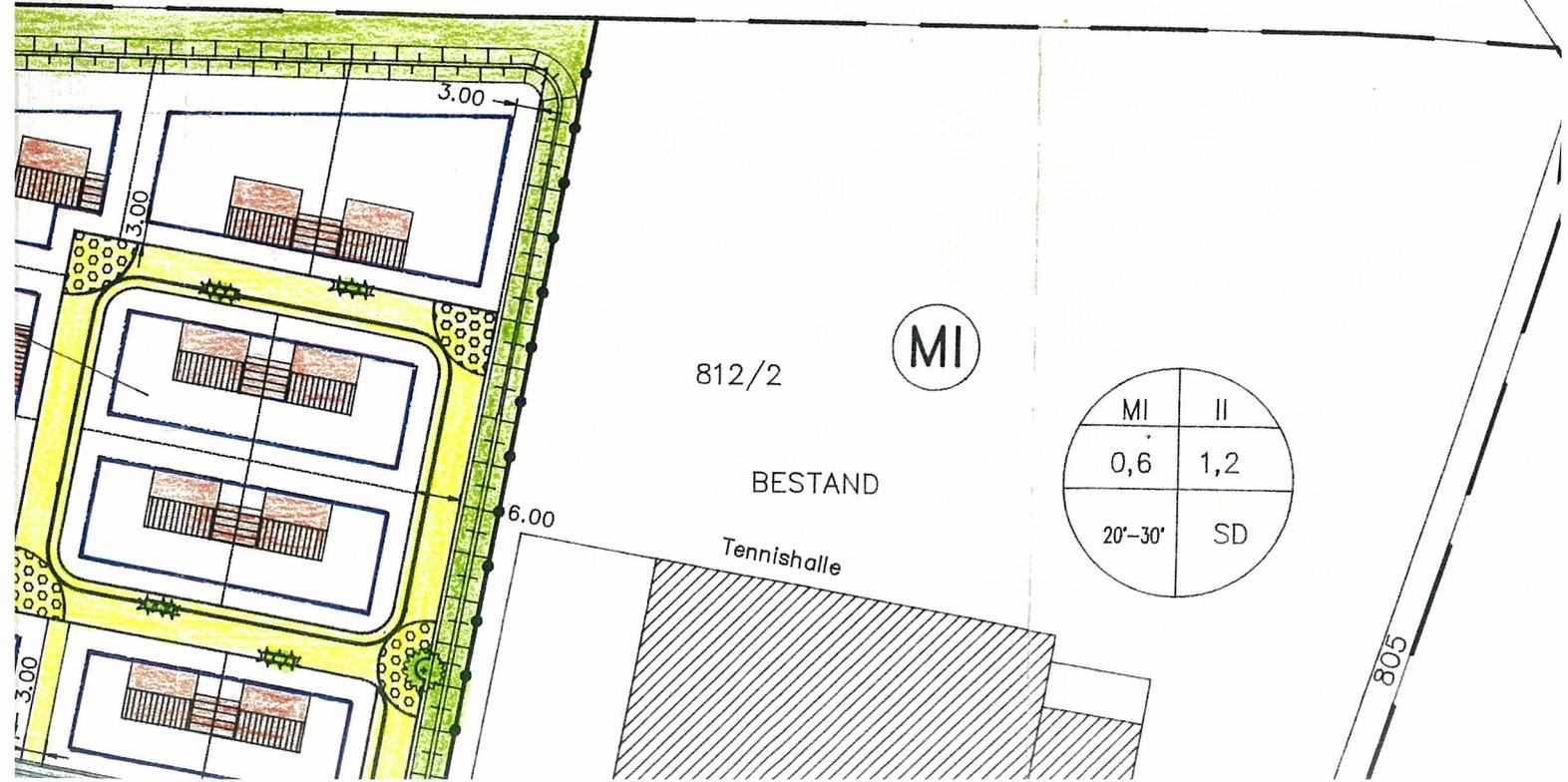


Ausschnitt M 1 : 5.000



Kr KT 13

Zufahrt z
MI bestar



812/2

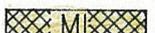
MI

BESTAND

Tennishalle

805

A. Für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze der Nutzungsbereiche
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
11	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
6,00/6,50	Gesamtmaß der Erschließungsstraße
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	Straßenverkehrsflächen, gepflastert
	Spielplatz
	Öffentliche Grünfläche
	Wasserflächen
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Neuzupflanzende, standortgerechte, heimische Laubbäume

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Einzel-, Doppelhäuser	Offene Bauweise
Dachneigung	Dachform

B. Für die Hinweise



Vorgeschlagene Gebäudestellung



Bestehende Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude

162/3

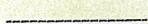
Flurstücksnummer



Bestehende Grundstücksgrenzen

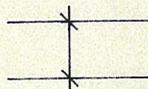


Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

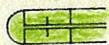


Vorgeschl. Grundstücksgrenze

Erschließungsstraße:



6,00m/6,50m Erschließungsstraße



Lärmschutzmaßnahmen

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.