

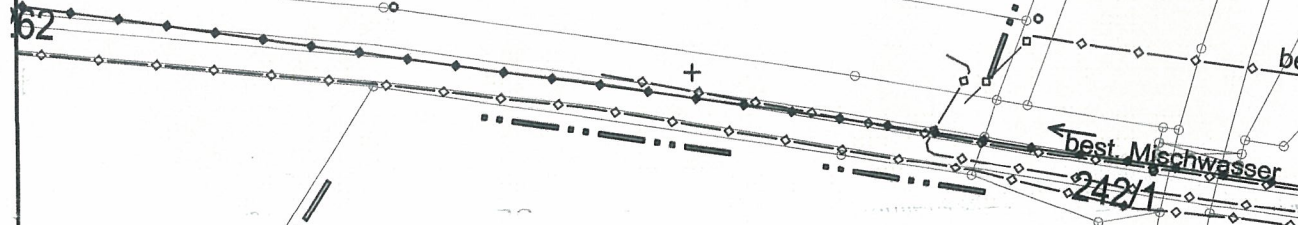
Übersichtslageplan 1:10.000

2.	Einarbeitung Schallschutztechnische Untersuchungen vom 26.04.2013	06.05.13 Haßfurther	06.05.13 Roschlau	
1.	Ausgleichs- und Ersatzflächen und Festsetzungen entfallen	22.04.13 Haßfurther	22.04.13 Roschlau	
Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name	
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Rödelsee	Proj. Nr.	135691 Anlage	
Landkreis:		Kitzingen	Plan - Nr. 1	
Maßstab:	Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand" Rödelsee	Tag:	Name:	
1 : 1000		entw.	Feb. 2013	Roschlau
		gez.	Feb. 2013	Haßfurther
		gepr.	Feb. 2013	Roschlau
		geänd.		
Vorhabensträger:	Entwurfsverfasser:			
Gemeinde Rödelsee Kirchenplatz 2 97348 Rödelsee	BAURCONSULT ARCHITEKTEN INGENIEURE <small>BAURCONSULT.COM RAIFELSTRASSE 3 97377 HASSFURT</small>			
..... (Datum, Unterschrift)	28.03.2013 (Datum, Unterschrift)			

80/2

240/1

80/1



II (E+D): SD/WD/KWD 30°-50°
 II (E+I): SD/WD/KWD 15°-30°
 II (E+I): ZD bis 25°

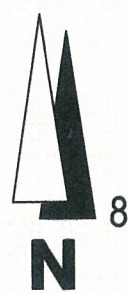
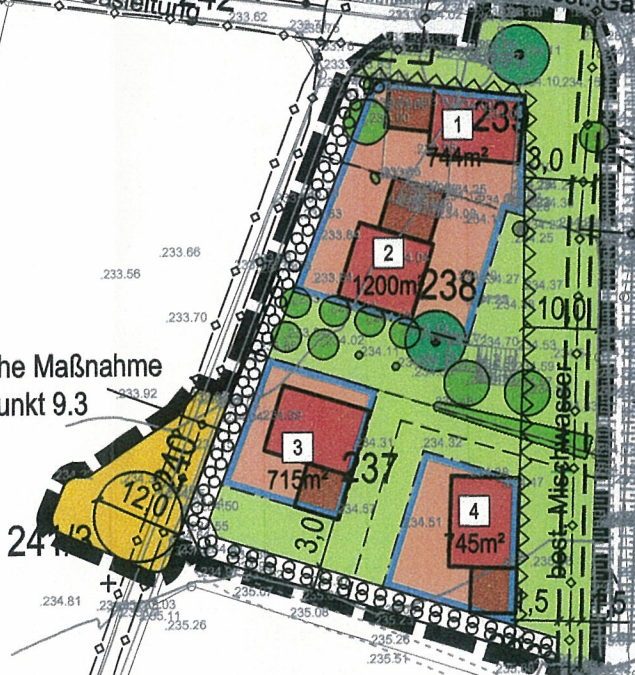
WA	
0,35	(0,7)
	0

Firsthöhe max.
 8,80 m über OK Fertig-
 fußboden Erdgeschoss

f e n b r u n n e n

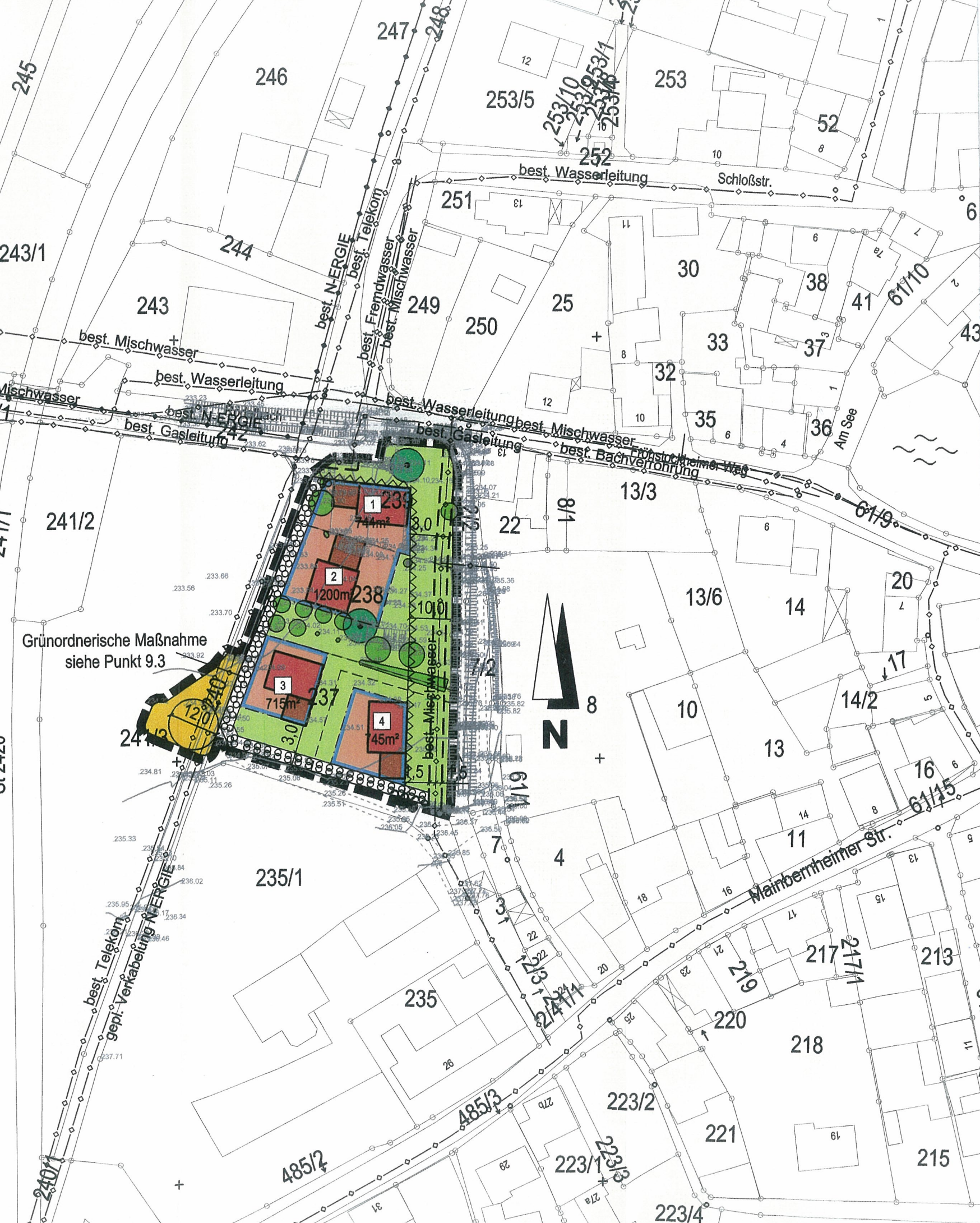
241

Grünordnerische Maßnahme
 siehe Punkt 9.3



St 2420

Namernheimer Str.



I PRÄAMBEL

III H

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlicher Ortsrand" Rödelsee erfolgte auf der Grundlage des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 11.12.2012

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

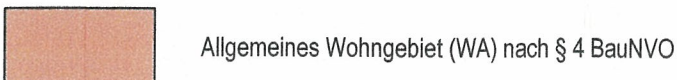
A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse, Dachform/Dachneigung
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschossflächenzahl GFZ
		E) Firsthöhe
		F) Bauweise

IV V

1.

2.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

3.

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

0,7

Geschossflächenzahl GFZ

0,35

Grundflächenzahl GRZ

II

Zahl der Vollgeschosse: max. II

4.

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise

 Baugrenze

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.0

 Oberirdisch

6.0

 Unterirdisch

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1

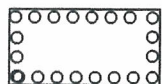
 Private Grün-/Freifläche

6.2

6.3

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.4



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)



Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) sofern die Bebauung nicht unverhältnismäßig erschwert wird



Bestehende Bepflanzung

8.0 Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

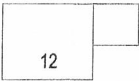





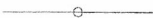




Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD/WD/
KWD/ZD

Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

-  Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
-  Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet
-  Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Fakultativ können auch Stellplätze errichtet werden.
-  Parzellenummer
- 238** Flurstücksnummer
-  Grenzsteine
-  Höhenschichtlinien (Meterlinien)
-  Vorhandene Flurgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

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

Die Zahl der Vollgeschosse von max. II wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1 Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.

6.2 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Metall oder Glas herzustellen.

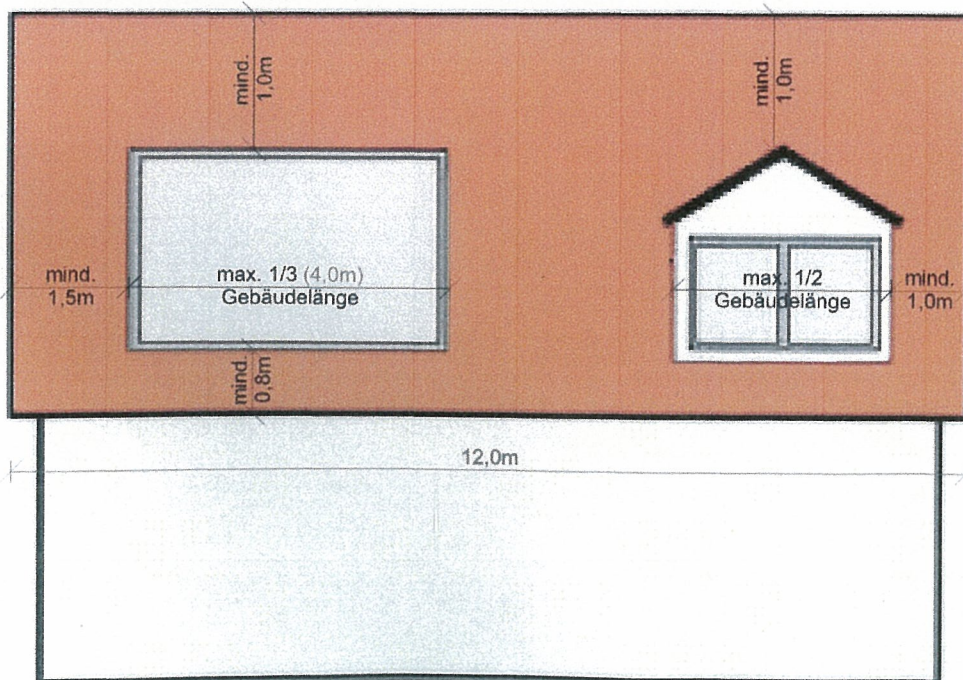
6.3 Die Dacheindeckung von Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden muss mit naturroten Ziegeln erfolgen.

6.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgauben darf insgesamt max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen (Außenmaß);
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten;
- der First der Giebelgauben oder der oberste Anschluss von Schleppgauben an das Hauptdach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Dacheinschnitte müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



7.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

9.4

- 7.1 OK Fertigfußboden Erdgeschoss Parzelle 1: max. 234.00mNN (+0.19 OK Straße)
OK Fertigfußboden Erdgeschoss Parzelle 2: max. 234.30mNN (+0.54 OK Straße)
OK Fertigfußboden Erdgeschoss Parzelle 3: max. 234.20mNN (+0.15 OK Straße)
OK Fertigfußboden Erdgeschoss Parzelle 4: max. 234.50mNN (+0.45 OK Straße)
- 7.2 Dachneigung bei Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach: II (E+D): 30°-50°
II (E+I): 15°-30°
Dachneigung bei Zeltdach: II (E+I): bis 25°
- 7.3 Die max. Firsthöhe wird auf max. 8,80 m zwischen OK Fertigfußboden Erdgeschoss und First festgesetzt.

8.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen.

Die Befestigung von Garageneinfahrten, Hofflächen und Gartenwegen ist mit einem wasserdurchlässigem Pflastersystem mit einer Versickerungsfähigkeit von mindestens 300 l/sec. und ha zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Pflasters ist auf den Durchlässigkeitswert des Untergrundes abzustimmen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.5

9.5

- 9.1 Es sollten möglichst viele alte Bäume erhalten werden. Thuja- oder Scheinzypressen-Hecken oder Einfriedungen mit anderen fremdländischen Arten sind als Eingrünung des Grundstückes zu unterlassen. 9.5
- 9.2 Bei Beginn der Baumaßnahme zwischen April und Juli ist eine Vor-Ort-Begehung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich um zu verhindern, dass Nester von Hecken- und Baumbrütern zerstört werden. 9.5

Evtl. notwendige Fäll- und Aufräumarbeiten dürfen auf dem Grundstück nur im Winterhalbjahr von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar durchgeführt werden.

- 9.3 Die Baugrundstücke sind im Westen und ggf. im Süden mit einer 3 m breiten Eingrünung zu umgeben. 9.6
Die Hecken sind 1-reihig zu pflanzen mit Gehölzen laut Gehölzliste unter Punkt 9.4.2.
Für Garageneinfahrten kann das Pflanzgebot bis zu 6 m Breite unterbrochen werden.
Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Obstbaum vorzusehen.

- 9.3.1 Vollzugsfristen 10
Die grünordnerische Maßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des jeweiligen Rohbaus planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

9.4 Bepflanzung

9.4.1 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl

Artenauswahl Wildgehölze:

a) Bäume

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Salix alba	Baumweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

b) Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Pulverholz
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Schneeball

c) Obstbäume

Apfel-Sorten:

Berlepsch, Goldparmäne, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Ontarioapfel, Wiltshire, Winterrambour

Birnen-Sorten:

Conference, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Geishirtle

Kirsch-Sorten:

Burlat, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger

Zwetschgen-Sorten:

Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge

9.4.2 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung:

Wilder Wein, Pfeifenwinde, Je länger - Je lieber, Spalierobst

Bodendecker:

Potentilla, Spieren, Hypericum

Hecken geschnitten:

Hainbuche, Feld-Ahorn, Kornelkirsche

Sträucher mittlerer Größe bis ca. 3,0 m:

Deutzia scabra, gracilis, Arten	Deutzie
Forsythia intermedia, Arten	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius, Arten	Pfeifenstrauch
Rosa arvensis, Arten	Rosen, Strauchrosen
Spiraea arguta, vanhouttei	Spierstrauch
Weigelia Arten	Weigelle

Sträucher höher, bis ca. 5,0 m und Kleinbäume:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Corylus avellana, Zuchtformen	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Magnolia Arten	Magnolie
Malus Arten	Zierapfel
Prunus, Arten	Zierkirsche
Syringa vulgare, Arten	Flieder

Obstbäume und deren Zuchtformen (Halbstamm - Hochstamm)

9.5 Gewässerschutz

9.5.1 Gebäude sind in einem Abstand von mind. 10 m vom Rödelbach zu errichten.

9.5.2 Zur Sicherstellung der Gewässerunterhaltung dürfen im Abstand von weniger als 5 m vom Rödelbach keine Anlagen (z.B. Einfriedungen) errichtet oder Auffüllungen vorgenommen werden.

9.5.3 Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagwahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

9.6 Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

10.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

Material:

Metall-, Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben.

Höhe max. 1,30 m bei Holzstaketten- und Metallzaun

Höhe max. 1,00 m bei Mauern

Material:

Metall-, Holzlattenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauern oder geputzte Mauerscheiben.

Höhe max. 1,30 m bei Holzstaketen- und Metallzaun

Höhe max. 1,00 m bei Mauern

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

Sockel max. 0,15 m

Zaunhöhe max. 1,30 m

11.0 Bewegliche Abfallbehälter

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in geschlossenen Boxen innerhalb des Grundstückes oder in den Garagen unterzubringen. Sie müssen nach Vorgabe der Entsorgungsfirma auf der Straße abgestellt werden. Ein Anspruch auf Abholung vor dem Grundstück besteht nicht.

12.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist mit Geräuschemissionen der rd. 60-70 m entfernten westlich verlaufenden Staatsstraße sowie des westlich der Straße FlurstücksNr. 240 angrenzenden temporär genutzten Parkplatzes bei Festen zu rechnen. Es wird vorsorglich empfohlen Aufenthalts- und Schlafräume auf die der Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen. Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

V HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Bodenfunde (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Grundstückes, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Gemeinderat hat am 04.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlicher Ortsrand" Rödelsee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 15.05.2013 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 28.03.2013 beschlossen. Dieser wurde in der Zeit vom 16.05.2013 bis 31.05.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 16.05.2013 bis 31.05.2013.

- 2.0 Am 03.06.2013 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2013 als Satzung.

- 3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 28.06.2013 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Rödelsee, den 28.06.2013
Gemeinde Rödelsee


Klein
1. Bürgermeister



3.

aß zu

1-
iten,

rgen

3n