# Bebauungsplan "Am Schwanberg"

## A. Festsetzungen durch Planzeichen
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Private Grünfläche
- Flächen für Gemeinbedarf
- Spielplatz
- öffentliche Grünfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentlicher Fußweg mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Vereinsheim
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- II — Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- H — Hausgruppe
- 0.35 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
- 0.7 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- A1 — Ausgleichsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## B. Festsetzungen durch Text
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

**§ 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

**§ 6 MISCHGEBIETE BauNVO**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Tankstellen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7 sind unzulässig.

**MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE**
Einzelhausbebauung: 400 m²
Doppelhausbebauung: 300 m² je Doppelhaushälfte

**WOHNEINHEITEN**
sind beschränkt auf 2 pro Grundstück für Einzel- und Doppelhausbebauung.
sind beschränkt auf 8 pro Grundstück für Hausgruppen.

**DACHFORM**
Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer.
Ebenfalls zugelassen sind gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports, sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Eingangsüberdachungen zulässig.

**DACHGESTALTUNG**
Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Alle Dachflächen können als Gründach hergestellt werden.

Bei einer Nutzung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen oder Carports als Dachterrasse sind diese außerhalb der Baugrenzen und in einem Abstand von 0 - 3 m zur Grundstücksgrenze unzulässig.

**DACHNEIGUNG**
Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14° - 52°. Für EG + OG 14° - 37°.
Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-25°.

Die Dachneigung der Nebengebäude darf nicht steiler die Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

**HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE**
Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.
Die maximale Wandhöhe bei Pultdächern und gegenläufigen Pultdächern beträgt 6,50 m.

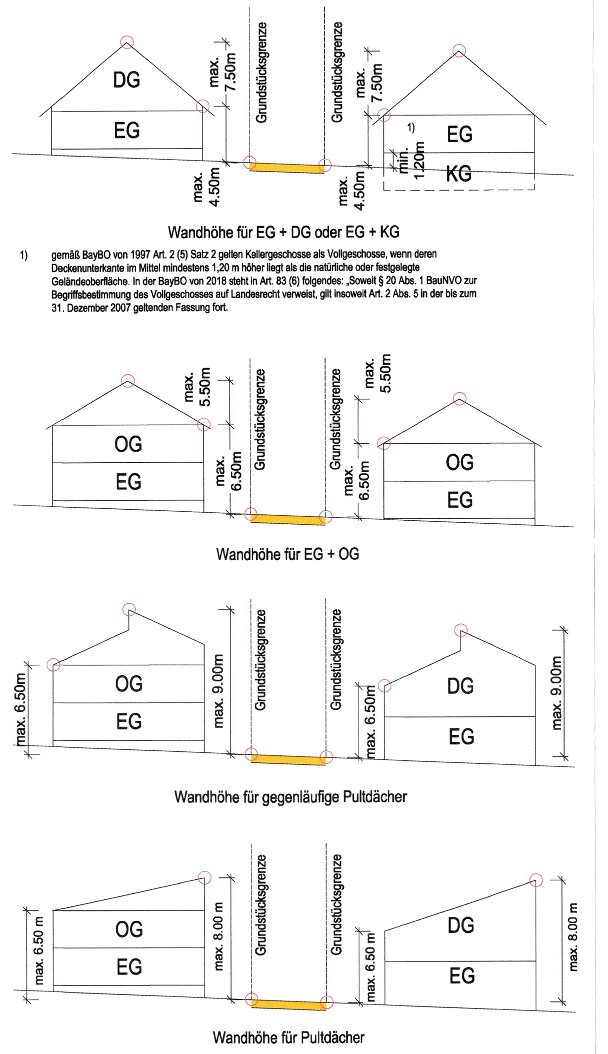
**FIRSTHÖHE**
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
- bei Pultdächern 8,0 m
- bei gegenläufigen Pultdächern 9,00 m
- bei anderen Dachformen 12,0 m

**FASSADENGESTALTUNG**
Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

**GARAGEN UND CARPORTS**
Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Der Mindestabstand bei offenen Garagen (Carports) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 3,00 m.

Der Vorraum wird nicht als Stellplatz anerkannt.




Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG

1) gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Wandhöhe für EG + OG

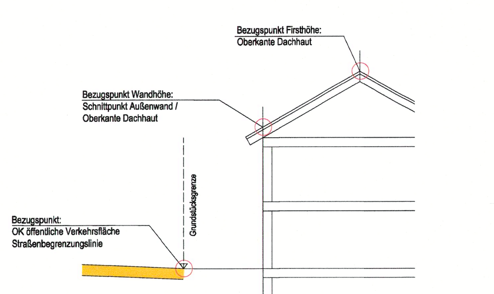
Wandhöhe für gegenläufige Pultdächer

Wandhöhe für Pultdächer

**ABSTANDSFLÄCHEN**
Für Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

**BEZUGSPUNKT**
Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

Bei Eckgrundstücken kann der für den Bauwerber günstiger gelegene Punkt gewählt werden.




**STELLPLÄTZE**
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.
Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.
Es gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rödelsee in der jeweils geltenden Fassung.

**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab der Geländeoberkante bis 0,60 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

**AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**
Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

**UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien >25%
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- Unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei
- Tankstellen gemäß § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 9 und § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 7

**EINFRIEDUNGEN**
Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
- Hecken
- Holzzäune
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Zum Nachbargrundstück beträgt die maximale Höhe 1,50m.

**BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**
Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

**BEPFLANZUNG/ BEGRÜNUNG**
Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Die Bepflanzungen gemäß Bebauungsplan sind im Baugesuch darzustellen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgeboten sind zu beachten.

**NIEDERSCHLAGSWASSER**
Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten.

Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung ist je Grundstück eine Zisterne mit mindestens 10m³ herzustellen und gegen Auftrieb zu sichern. Die Anordnung der Zisterne ist mit Überlauf (Einleitung in den öffentlichen Grünstreifen, Entwässerungsmulde) im Baugesuch darzustellen. Das private Regenwasserentwässerungssystem ist an die im öffentlichen Grünstreifen verlegte Regenwasserleitung fachgerecht anzuschließen.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutz- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist den Rasenmulden in den öffentlichen Grünstreifen zuzuleiten.
Über diese Rasenmulden wird das Oberflächenwasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt.
Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in den Vorfluter abgegeben.
Der Zufluss zu den Rasenmulden ist von Abflusshindernissen freizuhalten und insgesamt so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

**ANWAND- UND FELDWEGE**
sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

**REGENERATIVE ENERGIEN**
mindestens ein regenerativer Energieträger ist für das Hauptgebäude zu errichten.

**PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN**
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind ohne Aufständerung dgl. dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig.

First und Traufe sind freizuhalten.
Zwischen Ortgang, First und Traufe zur Photovoltaikanlage ist ein Abstand von mindestens 20cm frei zu halten.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung.

**ARTENSCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG**
Schonende Bauausführung:
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktuellen Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeggter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für Feldvögel zu reduzieren.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren.

**FUNDAMENTE**
Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflastersteifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

**OBERBODEN**
Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

## C. Grünordnerische Festsetzungen

**PFLANZSCHEMA A ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
Auf öffentlichen Grünflächen ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus an geeigneter Stelle, mind. je angefangener 200 m² Grundstücksfläche (auf Flächen für Straßenbegleitgrün je angefangener 50 m²), ein gebietsheimischer, hochstämmiger Baum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. In Betracht kommen z. B. Ahorn, Linde, siehe Pflanzliste unten.
Entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen sind die öffentlichen Grünflächen für Straßenbegleitgrün mit einer gebietsheimischen Wiesenansaat zu begrünen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesenansaat muss eine fachgerechte Bodenvorbereitung durchgeführt werden.
Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Mögliche gebietsheimische Baum- und Straucharten mit Angabe zu Mindestpflanzqualitäten sowie Wiesenansaaten sind in den nachfolgenden Pflanzlisten aufgeführt.

**Gebietsheimische Baumarten**
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm
(H 3xv mDb StU 12- 14)
Autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

Artenanteile von Obst- und Laubbäumen: auf Ausgleichsflächen 90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume, auf privaten Grundstücksflächen frei wählbar

Obstbaumarten sind auf der öffentlichen Spielplatzfläche sowie den Flächen für Straßenbegleitgrün unzulässig.

Obstbaumarten
- Kultur-Apfel — *Malus domestica*
- Kultur-Birne — *Pyrus communis*
- Zwetschge — *Prunus domestica*

Laubbäume
- Feld-Ahorn — *Acer campestre*
- Spitz-Ahorn — *Acer platanoides*
- Berg-Ahorn — *Acer pseudoplatanus*
- Weiß-Birke — *Betula pendula*
- Hainbuche — *Carpinus betulus*
- Esche — *Fraxinus excelsior*
- Vogel-Kirsche — *Prunus avium*
- Trauben-Eiche — *Quercus petraea*
- Stiel-Eiche — *Quercus robur*
- Silber- Weide — *Salix alba*
- Vogelbeere — *Sorbus aucuparia*
- Elsbeere — *Sorbus torminalis*
- Winter-Linde — *Tilia cordata*
- Sommer-Linde — *Tilia platyphyllos*

**Gebietsheimische Sträucher**
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60- 100)
Autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1)

- Blutroter Hartriegel — *Cornus sanguinea* ssp. *sanguinea*
- Hasel — *Corylus avellana*
- Weißdorn — *Crataegus laevigata*
- Weißdorn — *Crataegus monogyna*
- Spindelstrauch — *Euonymus europaeus*
- Faulbaum — *Frangula alnus*
- Rainweide — *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche — *Lonicera xylosteum*
- Wild-Apfel — *Malus sylvestris*
- Trauben-Kirsche — *Prunus padus*
- Schlehdorn — *Prunus spinosa* ssp. *spinosa*
- Stachelbeere — Ribes uva-crispa
- Echter Kreuzdorn — *Rhamnus cathartica*
- Feld-Rose — *Rosa arvensis*
- Hunds-Rose — *Rosa canina*
- Essig-Rose — *Rosa gallica*
- Wein-Rose — *Rosa rubiginosa*
- Purpur-Weide — *Salix purpurea*
- Korb-Weide — *Salix viminalis*
- Schwarzer Holunder — *Sambucus nigra*
- Wolliger Schneeball — *Viburnum lantana*
- Schneeball — *Viburnum opulus*

**Gebietsheimische Saatgutmischung**
Herkunft Ursprungsgebiet 11

- Regelsaatgutmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

**PFLANZSCHEMA B GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
Auf den Grundstücken ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke an geeigneter Stelle mindestens je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Davon ist mindestens ein Baum pro Grundstück als Straßenbegleitgrün im Abstand von 2 m bis max. 3 m zum Straßenrand zu pflanzen (in Betracht kommen z. B. Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume, siehe Pflanzliste).

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.
Die Pflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.

Zusätzlich zu den auf die Grundstücksfläche bezogenen, festgesetzten, gebietsheimischen Baumpflanzungen dürfen auch gebietsfremde Laubgehölze, Koniferen und Stauden auf den Grundstücksflächen gepflanzt werden. Invasive Arten (gebietsfremde Arten, welche durch starkes Ausbreitungsvermögen über Aussaat oder Ausbreitung durch Wurzelausläufer heimische Arten verdrängen, schützenswerte Lebensräume gefährden oder als Unkräuter wirtschaftliche Schäden verursachen) dürfen nicht verwendet werden. Bei der Artenauswahl gebietsfremder Pflanzen soll auf einen Nutzen für die heimische Fauna geachtet werden (z. B. ungefüllte Blüten, die den Insekten Pollen und Nektar bieten).

Für private Heckenpflanzungen sind gebietsheimische Sträucher aus der Artenliste zum Pflanzschema A bevorzugt zu wählen. Gebietsfremde, nicht invasive Gehölzarten sind zulässig. Lebensbäume und Hiba-Lebensbäume (Pflanzengattungen Thuja und Thujopsis) sowie Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) und Portugiesische Lorbeerkirsche (Prunus lusitanica) sind für Heckenpflanzungen in allen Arten und Sorten unzulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als möglichst flächendeckende, geschlossene Vegetationsflächen zu entwickeln. Mindestens müssen jedoch 70 % der Flächen mit Vegetation bedeckt sein und entsprechend gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Die festgesetzte Mindestflächendeckung der Vegetation gilt auch bei der Anlage von mit Steinen, Kieseln oder Holzhäckseln bedeckten Flächen.

Die festgesetzte Vegetationsdecke ist durch Pflanzungen in den anstehenden Boden zu entwickeln. Pflanzungen in mobilen Pflanzgefäßen stellen keine Vegetationsdecke dar.

private Baumpflanzung ohne Standortbindung, durch die Grundstückswerber auf ihren jeweiligen Grundstücksflächen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

**Gebietsheimische Baumarten**
s. Liste Pflanzschema A

**Gebietsheimische Sträucher**
s. Liste Pflanzschema A

**AUSGLEICHSFLÄCHEN**
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Gebietsinterne Ausgleichsflächen:

Großflächige Ausgleichsfläche (A1 & A15)
Gebietsheimische, artenreiche Blüh- und Magerwiese, 50 % Kräuter- und 50 % Gräseranteil, Ursprungsgebiet 11, jährlich einmalige Mahd oder ganzjährige Beweidung, Grünflächen sind von Gebüschen freizuhalten. Ganzjähriger Verzicht auf Düngung, und chemische Pflanzenschutzmittel, die Bekämpfung von auftretenden, unerwünschten Neophyten und Giftpflanzen ist ausnahmsweise zulässig.

Anlage von mehreren Totholzelementen und Wurzelstöcken als Biotopstruktur.

Mögliche Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Raster von maximal 10 m x 10 m. Ausgenommen sind Obstbäume.

Anlage von 6 Steinhaufen zur Schaffung von Biotopstrukturen.

Durchgehende, 2-3-reihige, freiwachsende Hecke als Randeingrünung aus gebietsheimischen Sträuchern (ca. 1 Pflanze/1,5 m²).
Randeingrünung mit drei hochstämmigen, gebietsheimischen Bäumen (sh. Baumartenliste Pflanzschema A).

Randeingrünung und Grünstreifen (A2 - A14)
Gebietsheimische, artenreiche Blüh- und Magerwiese, 30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil, Ursprungsgebiet 11,
jährlich einmalige Mahd, Grünflächen sind von Gebüschen freizuhalten. Ganzjähriger Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel. Die Bekämpfung von auftretenden, unerwünschten Neophyten und Giftpflanzen hat in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

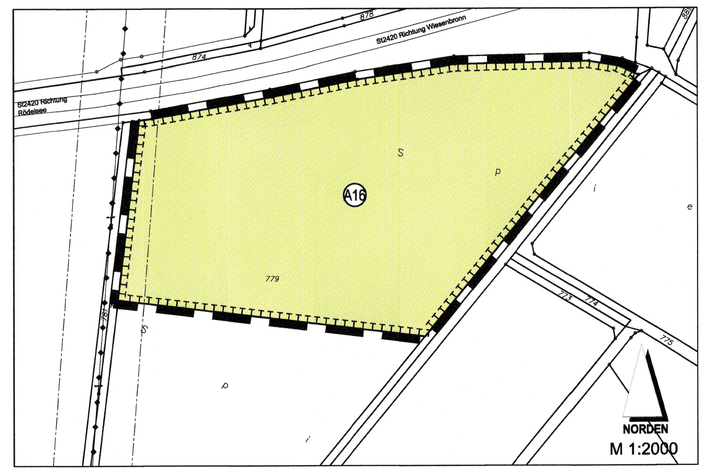
Durchgehende, 2-3-reihige, freiwachsende Hecke als Randeingrünung aus gebietsheimischen Sträuchern (ca. 1 Pflanze/1,5 m²).
Randeingrünung mit hochstämmigen, gebietsheimischen Bäumen (sh. Baumartenliste Pflanzschema A) an geeigneten Stellen je angefangener 200 m² Grünfläche.

Gebietsexterne Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche A16 (Fl.Nr. 779)
Gmkg. Rödelsee

Entwicklungsziel:
- Kombinierte Blüh- und Brachfläche

Maßnahmen:
- Lückige Aussaat von standortspezifischen Saatmischungen regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation und Erhalt von Rohbodenstellen
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Blühfläche aus niedrigwüchsigen arten mit angrenzendem, selbstbegründenden Brachestreifen (Verhältnis 1:1) mit einer Breite von mindestens 10m
- keine Mahd und Bodenbearbeitung auf dem Blühstreifen




## D. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:

V1 Bauzeitenbeschränkung: Rodung und Rückschnitt von Gehölzen
Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten dürfen Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zurückgeschnitten oder gerodet werden.

V2 Bauzeitenbeschränkung: Baufeldräumung
Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeit von Anfang März bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

## E. Hinweise

- Höhenschichtlinien (1,0 m - Raster)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- Bestandsvermessung

**NUTZUNGSSCHABLONE**
Geschosszahl | Bauweise
GRZ | GFZ
z.B. II o / 0.35 (0.7)

**DENKMALPFLEGE**
Gemäß Art. 8 Abs. 1. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde von der Gemeinde zu beantragen ist.

**VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN**
Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

**BAUGESUCH**
In den Plänen sind die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, die geplante Zisterne, das vorhandene Gelände, die geplanten Geländeveränderungen und die Entwässerungsplanung durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

Auf die privatrechtlichen Bestimmungen zum Nachbarschutz in BGB und zum Ausführungsgesetz in Bayern, sowie auf das Informationsheft „Rund um die Gartengrenze" des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz wird hingewiesen.

**WASSERHALTUNG**
Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen.

**FLUGLÄRM**
Die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - weist darauf hin, dass das Plangebiet im sog. "Sektor II" des beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen liegt (§§17, 13 LuftVG).

**GEOTHERMIE**
ist grundsätzlich zugelassen. Die maximal zulässige Bohrtiefe beträgt 90 Meter.

**WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG**
Für geothermischen Bohrungen sowie für die Ausbildung von Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Diese ist vom Grundstückseigentümer bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.

**MUTTERBODEN**
Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

**EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT**
Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der Bewirtschaftung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten und hinzunehmen. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen. Die landwirtschaftlichen Tätigkeiten genießen nach Art. 14 GG Bestandsschutz.

**BauNVO**
Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

**SICHTDREIECKE**
Sichtdreiecke sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

**DRAINAGELEITUNGEN**
Auf den Grundstücken sind bestehende Drainageleitungen zu erwarten.

**UNTERKELLERUNG**
Für Unterkellerungen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen. Für eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase (Grundwasserhaltung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Kitzingen zu beantragen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht erlaubt.

**BAUKRÄNE**
Baukräne im Planungsgebiet, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, benötigen eine luftrechtliche Genehmigung der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern.

## G. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 BauGB Abs. 6)

Bauverbotszone der Staatsstraße St 2420, gemäß Art. 23 BayStrWG, Entfernung Fahrbahnrand 20 m

Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2420, gemäß Art. 24 BayStrWG, Entfernung Fahrbahnrand 40 m
Bebauung gemäß der Baubeschränkungszone (ab Grenze Bauverbotszone) ist grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

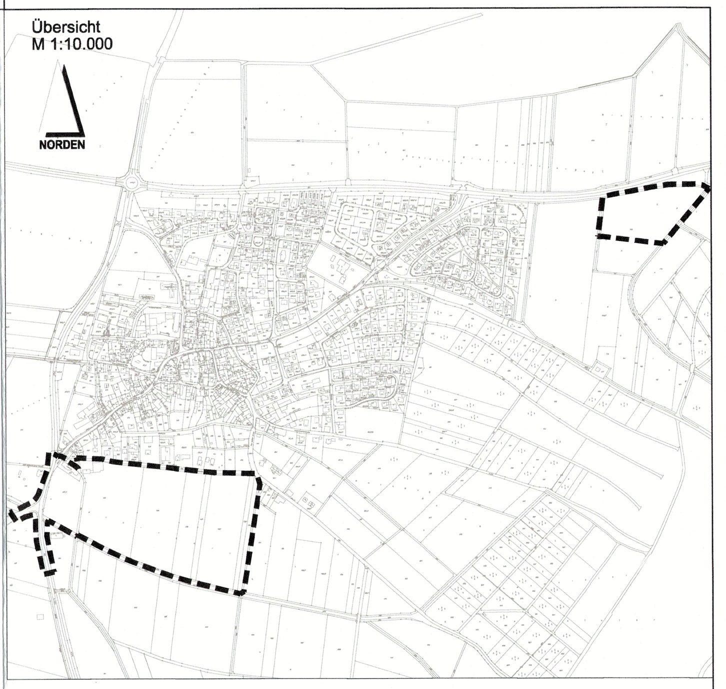
D — Bodendenkmal
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Aktennummer: D-6-6227-0085
Beschreibung: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Überschwemmungsgebiet bekannt 1971 und 1975 Sommer.
Durch die Verbesserung der Abflussverhältnisse im Umflutgraben und Auffüllungen neben dem Umflutgraben ist der Umflutgraben laut einem Bescheid vom 07.02.1986 (72-645.1) in der Lage, ein 100-jährliches Hochwasser schadlos abzuleiten. Die Vorfluter in den ortsbereichen von Rödelsee und Fröhstockheim sind jedoch auch nach den Umbaumaßnahmen nur in der Lage, ein 10-jährliches Hochwasser (Rödelbach) bzw. ein 30-jährliches Hochwasser (Mühlbach) schadlos abzuleiten.

vorh. Versorgungsleitung Strom (Westlich Geltungsbereich Ausgleichsfläche A16) oberirdisch, 20 kV Hochspannungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beiseitig 20,00 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Übersicht
M 1:10.000




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Rödelsee hat in der Sitzung vom 24.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Baubauungsplans in der Fassung vom 08.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.04.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2022 als Satzung beschlossen.

   Rödelsee, den 23.04.2022 ~~[illegible]~~
   (Siegel)
   Bürgermeister Burkhard Klein

7. ~~Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ............ AZ ............ gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.~~ ~~(Siegel Genehmigungsbehörde)~~
8. Ausgefertigt

   Rödelsee, den 23.04.2022 ~~13.5.2022~~
   (Siegel)
   Bürgermeister Burkhard Klein

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Rödelsee, den 13.05.2022
   (Siegel)
   Bürgermeister Burkhard Klein

   ............, den ............
   ~~Landratsamt Kitzingen~~

   ............
   ~~Unterzeichner/-in~~

Stempel

Verfahrensträger:
~~Gemeinde Rödelsee~~
An den Kirchen 2, 97348 Rödelsee
vertreten durch
Burkhard Klein
1. Bürgermeister

Stempel
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT BY AK 173 277

Entwurfsbearbeitung:
rö ingenieure gmbh
97082 Würzburg Moltkestraße 7
Telefon +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

| bearbeitet | gezeichnet | geprüft | Prüfdatum | Fassung vom | Projekt-Nr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| M. Pröstler | K. Philipp | M. Wieland | 20.04.2021 | 20.04.2021 | M20053S |

# Satzungsbeschluss

Planinhalt:
Bebauungsplan "Am Schwanberg" mit integrierter Grünordnung

Plan-Nummer: 1
Maßstab: 1:1000
Index: 3-0-0

Projektbezeichnung:
## Bebauungsplan "Am Schwanberg" Gemeinde Rödelsee

Fortschreibung

| Plan: Index | Version | Bemerkungen | Begründung: Index | Version | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-0-0 | 20.04.2021 | Vorentwurf | 1-0-0 | 20.04.2021 | Vorentwurf |
| 2-0-0 | 08.02.2022 | Abwägung Entwurf Billigung Entwurf | 2-0-0 | 08.02.2022 | Abwägung Entwurf Billigung Entwurf |
| 3-0-0 | 21.04.2022 | Abwägung und Billigung Genehmigung | 3-0-0 | 21.04.2022 | Abwägung und Billigung Genehmigung |



Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.