



**Eingriffsbebauungsplan, Gemarkung Rödelsee**  
**Maßstab 1:1.000**

**IPRÄAMBEL**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossgrund" Rödelsee erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Bauzonierungsverordnung (BauZV) vom 18.12.1999 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/63/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

**II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Nutzungsschablone**

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) max. Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschossflächenzahl GFZ
		E) max. Firsthöhe/Wandhöhe
		F) Bauweise

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

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO mit den unter 2 verbindlich festgesetzten zulässigen Nutzungen

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

0,6	(1,2)	Grundflächenzahl GRZ
II		Geschossflächenzahl GFZ
		max. Anzahl der Vollgeschosse

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

- O Offene Bauweise
- Baugrenze

**5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Wassergebundener Weg

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

- Best. Mischwasserkanal
- Best. Schutzwasserkanal
- Best. Regenwasserkanal
- Best./Gepl. Versorgungslinie Wasser (FWF)
- Best. Kabeltrasse Main-Donau Netzgesellschaft
- Best. Telekommunikation

**7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grün- und Freiflächen

**8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- Wasserflächen (best. öffentlicher Entwässerungsgraben)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenentsorgung

**9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: EU-Vogelschutzgebiet Special Protection Area (SPA)

**10.0 Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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) hier: aktiver Lärmschutz; begrünzte Lärmschutzwand (siehe IV Verbindliche Festsetzungen 14.0 Immissionsschutz)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: passiver Lärmschutz; Grundrissorientierung (siehe IV Verbindliche Festsetzungen 14.0 Immissionsschutz)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Ackerweidewirtschaft zur Staatsstraße St 2420 (Art. 23 BauGB/VG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung Zulässigkeit best. Arten von Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Schichtkreis: gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,8 m gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße überschritten wird

**III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Parzellennummer
- Flurstücknummer
- Grenzlinie
- Vorhandene Flurgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bemaßung
- best. Baum

**IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,4 ha

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

Als Art der baulichen Nutzung wird "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO festgesetzt:

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf Befreiung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind allgemein zulässig (i) bzw. nicht zulässig (-):	MD1	MD2,1/2	MD3
1. Wirtschaftsstellen und land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohn- und Wohngebäude (Nutzflächen bis 0,1 Großvieheinheiten zulässig)	x	x	x
2. Wohnsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftliche Nebenverbauwerke (Nutzflächen bis 0,1 Großvieheinheiten zulässig)	x	x	x
3. sonstige Wohngebäude (Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten)	x	x	-
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Weinbau, Imkere)	x	-	x
5. Einzelhandelsbetriebe, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO	-	-	-
Betriebe des Betriebszweigs Gewerbes, Schenk- und Speisewirtschaft	x	x	x
Corvus mas Kameleirische	x	x	x
Corvus sarginae Roter Hartweil	x	x	x
Corylus avellana Hasel	x	x	x
Coturnix spec Weißdorn	x	x	x
Eosynurus europaeus Pfaffenblumen	x	x	x
Ligularia vulgaris Ligule	x	x	x
Prunus spinosa Schlehe	x	x	x
Rosa canina Hundrose	x	x	x
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	x	x	x
Viburnum lantana Schneeball	x	x	x

**3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)**

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2

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

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

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

Bei fachgerechter Umsetzung der umfangreichen Anforderungen auf der Ausgleichsfläche, kann ein Ausgleichsfaktor von 1,7 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche insgesamt ca. 20.639 m<sup>2</sup> kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

**6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Garagen und Carports sind freizehnbare oder am Haus angegliedert zulässig. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen und Carports zulässig.

**7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die einzelnen, zulässigen Nutzungszwecke im Bebauungsplangebiet ergibt sich aus der geltenden Fassung der Anlage 1 zu § 2 der Stellplatzsatzung für die Gemeinde Rödelsee.

**8.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

- Es sind grundsätzlich keine grellen, fernleuchtenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdtöne.
- Die Grundrissflächen sind in städtebaulich verträglichem Rahmen zu gestalten.
- Die Grünordnungsmaßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) Als Pflanzenart auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.
- Öffentliche Grün- und Freiflächen Auf öffentlichen Grün- und Freiflächen ist bei Neuansaat und Neuanpflanzungen standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.
- Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.
- Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit begrüntem Lärmschutzmaßnahmen und Wegeführungen ist in einem qualifizierten Freiflächenstellungsplan festzulegen.

**9.0 Artenenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)**

- Folgende Vorkommen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten sind gemäß § 44 Abs. 1 IV m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:
  - V 1 Bauteilbeschränkung: Rodung von Gehölzen Zum Schutz gebührender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.
  - V 2 Bauteilbeschränkung: Baufeldröpfung Die Baufeldröpfung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeiten von Mitte April bis Ende Juni begangen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Baugraben vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbrut abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.
  - V 3 Kontrolle Vermeidungsmaßnahmen Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich MD1 sind Verstecke wie Holzlager, Bretter, Steinhäufen, Kompostlager etc., falls vorhanden, vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Zoonosen und Igeln zu untersuchen. Sollten hier Tiere der genannten Arten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**11.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Alle Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Im Bereich der Zufahrten ist eine Risikoverstärkung der Einfriedungen um eine PKW-Länge oder die Ausführung mit einem Tor, das nach innen geöffnet wird und entsprechend der Einfriedung gestaltet ist, zulässig.

**9.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebiete**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Die Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniges Laubgehölz oder alternativ 2 Obsthölzer entsprechend der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

**9.3 Auswahl standortgerechter Gehölzarten**

- Die Gehölzarten betreffen standortgerechte und heimische Arten zur Begrünung des Baugebietes. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.
- Empfohlene Pflanzen zur Auswahl:
  - Artenliste 1: Klein- bis Großkrönige Laubgehölze
    - Platanenstraße privates Pflanzgebiet: Hochstamm, 3kv, SIV 12/14
    - Pflanzmischgruppe Flächenpflanzgebiet Ausgleichsfläche: Heister, 3kv, 150-200
    - Acer campestre Feld-Ahorn
    - Acer platanoides Spitz-Ahorn
    - Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
    - Betula pendula Hängebirke
    - Carpinus betulus Harthornbeche
    - Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
    - Prunus avium Vogel-Kirsche
    - Prunus pyramidalis Wild-Birne
    - Quercus robur Stieleiche
    - Salix alba Baumweide
    - Sorbus aucuparia Eberesche
    - Tilia cordata Winter-Linde
  - Artenliste 2: Obsthölzer
    - Platanenstraße: Hochstamm, 3kv, SIV 8/10
    - Agile (Sohn)
    - Kaiser Wilhelm „Goldparade“, „Berlesport“, „Ontario“, „Jakob Fischer“, „Wilhelmine“, „Winteranbaur“
    - Bismarck-Sorten
      - „Corbiere“, „Gelbes Butterbrot“, „Stuttgarter Gelehrter“
    - Kirsch-Sorten
      - „Bart“, „Große Schwarze Kropfel“, „Hedelfoger“
    - Zwischen-Sorten
      - „Bäcker-Früchtlecher“, „Hauswälschger“, „Große Grüne Reinecker“
  - Artenliste 3: Sträucher
    - Platanenstraße Flächenpflanzgebiet Ausgleichsfläche: Str 2kv, h 60-100
    - Corvus mas Kameleirische
    - Corvus sarginae Roter Hartweil
    - Corylus avellana Hasel
    - Coturnix spec Weißdorn
    - Eosynurus europaeus Pfaffenblumen
    - Ligularia vulgaris Ligule
    - Prunus spinosa Schlehe
    - Rosa canina Hundrose
    - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
    - Viburnum lantana Schneeball

**9.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20.639 m<sup>2</sup>, der als externer Ausgleich auf einer gemeinde-eigenen Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 192 Gemarkung Fröhstockheim (Parzelle 11) zu erbringen ist. Die ca. 12.128 m<sup>2</sup> große intern genutzte Wiesentfläche wird zur Aufwertung in eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit zusätzlichen Biotoptaugen, wie Baum- und Strauchgruppen sowie Steinhaufen, umgewandelt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Die Wiese ist streifenförmig aufzubauen oder zu fräsen.
- Erbringen von autochthonen Saatgut oder Heublumenmaterial zur Anreicherung der Artenzahl.
- Pflanzung von mindestens 30 Wildobstbäumen oder Obstpflanzungen gemäß der Artenliste 2, Reifehalbwert: ca. 10 m
- Plananzstand: ca. 20 m
- Pflanzung von 5 Baum-/Strauchgruppen (ca. 15 m lang und 5 breit) aus standortgerechten, heimischen Heistern und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 und 3 entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche. Der Anteil an Heistern sollte mind. 20 % betragen.
- Plananz- und Reifehalbwert: 1,25 m
- Anlage von 5 Steinhaufen als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten: Die Steinhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m<sup>3</sup> direkt im Süden der Baum-/Strauchgruppen anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss zu ca. 80 % eine Konglomerat mit 20-40 cm Körnung sein. Zudem ist der Steinhaufen mind. 80 bis 100 cm tief auszubauen und soll mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen. Der anfallende Aushub kann auf der Nordseite ausgebracht werden.
- Pflanzmaßnahmen: Ein- bis zweijährige Mandl- oder Johannisbeere zur Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes und Entwicklung zur Magerrasenvegetation. Das Mandl ist abzuführen. Auf einem Erntebereich von mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Steinhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Steinhaufen gemäht werden. Jährliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche zu unterlassen. Die Obstbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu pflegen und abgeerntet gleichwertig zu ersetzen.

**9.5 Vollzugsfragen**

Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Abschluss der Erschließungsarbeiten planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.

**9.6 Regenwasserbewirtschaftung**

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist die Versickerungslänge auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belastung für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verlegung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Plaster mit Rostegeln, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Aufgaben bestehen.

**10.0 Artenenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)**

- Folgende Vorkommen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten sind gemäß § 44 Abs. 1 IV m. Abs. 5 BNatSchG sind durchzuführen:
  - V 1 Bauteilbeschränkung: Rodung von Gehölzen Zum Schutz gebührender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.
  - V 2 Bauteilbeschränkung: Baufeldröpfung Die Baufeldröpfung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeiten von Mitte April bis Ende Juni begangen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Baugraben vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbrut abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.
  - V 3 Kontrolle Vermeidungsmaßnahmen Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich MD1 sind Verstecke wie Holzlager, Bretter, Steinhäufen, Kompostlager etc., falls vorhanden, vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Zoonosen und Igeln zu untersuchen. Sollten hier Tiere der genannten Arten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

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

**13.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

**14.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Immissionsschutzbericht (IAS Bericht-Nr.: 17-9566-003 vom 02.05.2018 (Anlage 3 zur Begründung):

„Hinsichtlich der Realisierung des Baugebietes in der geplanten Weise wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Geruchsbeeinträchtigungen durch den Weinbaubetrieb Wehler sowie zu den Verkehrsemissionsdaten durch die nördlich entlangführende Staatsstraße St 2420 und jeweils mögliche Maßnahmen zum Schallschutz bewertet.“

Im Ergebnis eines Ortsbesuchs mit messtechnischer Erfassung der geruchsbeeinträchtigenden Tätigkeiten und Komponenten auf dem Gelände des Weinbaubetriebes Wehler für die Arbeitstypen „Pflanzschutz“ und „Weinlese“ wurde festgestellt, dass zur Realisierung des Baugebietes zunächst Lärminderungsmaßnahmen am maßgebenden Geräuschquellen erforderlich werden (vgl. Abschnitt 5.4 des Berichtes). Die Maßnahmen sollen insbesondere mit Erweiterungslösungen des Weinbaus koordiniert werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Lärmschutzwand, Höhe = 5 m über Geländeerhöhen nördlich des Fahrgewegs, zur Abschirmung der durch beide v. g. Arbeitstypen hervorgerufenen Schallemissionen unentbehrlich und wird entsprechend in der Planzeichnung als begrünter Lärmschutz festgesetzt.

Mit Einbeziehung der erforderlichen Schutzmaßnahmen berechnen sich für die Arbeitstypen „Pflanzenschutz“ und „Weinlese“ Beurteilungswerte die zur Tagzeit im gesamten Baugebiet unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für ein MD-Gebiet von 60 dB(A) liegen. Bis auf Randbereiche im südlichen Baugebiet werden sogar die Schallfaktoren von der WA-Gebiet von 55 dB(A) erfüllt.

Zur Nachtzeit kann auf den Bauwerken, mit Ausnahme der südlichen Parzellen 1... 3, mit Beurteilungswerten von bis zu 45 dB(A) der Orientierungswert für ein MD-Gebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung eingehalten werden. Im südlichen Baugebiet resultieren für die beiden saisonbedingten geruchsbeeinträchtigenden Arbeitstypen der Weinbaus Beurteilungswerte von bis 53 dB(A) nachts in O.G. die deutlich über der Vorgabe für ein MD-Gebiet liegen. Das südliche Baugebiet mit den Parzellen 1... 3 liegt somit aus schallschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung im O.G. erheblich über dem Richtwert.

Im Ergebnis der Berechnungen zu den Verkehrsemissionsmessungen mit Einbeziehung der Schwand (h = 2,5 m) resultieren Beurteilungswerte innerhalb der Bauwerke, die zur Tagzeit den Orientierungswert der DIN 18005 für ein MD-Gebiet von 60 dB(A) weitgehend einhalten. Die Schwand wird als begrünter Lärmschutz entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Nachtzeit kann die Schallvorgabe der DIN 18005 überwiegend, mit Ausnahme einiger Randbereiche auf den nördlichen Bauparzellen (z. B. 15a), erfüllt werden.

Dort werden somit im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung weitgehendende Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe erforderlich, wie z.B. Grundrissoptimierung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf die weniger von Lärm betroffenen Fassaden und erforderlichenfalls errichtung passiver Schallschutz. Für einen ggf. demzufolge resultierenden Schallschutzwert gem. DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm sind die hierfür heranzurechnenden Außenlärmpegel in Abschnitt 7 des Berichtes aufgeführt.

Im Bereich des MD3 sind Schlafräume im Obergeschoss nur nach Süden, also auf der von der Staatsstraße abgewandten Seite, auszurichten.

**V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB**

**1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmälern aufzufindet, 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, soweit der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befähigt 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 befähigt.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu beiseiten, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher fertig und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**VI HINWEISE**

**1.0 Fernwasserversorgung Franken**

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Diese wird im Rahmen der Erschließung im nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Hierzu wurde ein 6,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Geltungsbereich festgesetzt.

**2.0 Telekom**

Ferner verläuft durch den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Leitungsgrasse (zwei Kabel). Diesbezüglich hat die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Neudorfweg Süd mit E-Mail vom 09.01.2017 mitgeteilt, dass die Kabel nicht umverlegt werden müssen. Dieses können im Zuge der Erschließung am Anfang und am Ende des Baugebietes geplant und ggf. ausgebaut und entsorgt werden. Weiterhin weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass wenn diese Arbeiten durch den Bauherr durchgeführt werden keine Kosten seitens der Telekom entstehen.

**3.0 Lage im Bewilligungsfeld "Kitzingen"**

Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - west mit Stellungnahme vom 27.03.2018 darauf hin, dass das Planvorhaben von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verfallen auf Staats- und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Staatsabgabegüter im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Tiefe von 50 m zulässig.

**4.0 Sichtdreieck**

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,8 m gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße überschritten wird.

**5.0 Baugrundgutachten**

Es liegt ein Geotechnischer Bericht Tiefbautechnische Erschließung Baugebiet "Am Speß" - Gemeinde Rödelsee vom 06.06.2018 mit Auslagen zu:
 

- Beurteilung der geologischen-hydrologischen Standortstruktur
- Beschreibung des Untergrundes
- Einordnung in Boden- und Felsklassen / Homogenbereiche nach DIN 18300
- Angaben zu relevanten Bodenparametern und zur Frostempfindlichkeit der Böden
- Beurteilung der Tragfähigkeit der Untergrundsichten
- Beschreibung der Grundwasserhältnisse
- Auslagen zur Wiederverwendbarkeit der Erdstoffe
- Hinweise zur Wasserhaltung
- Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau vor.

Die diesbezüglichen Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

**VII VERFAHRENSVERMERKE**

1.0 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossgrund" Rödelsee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2018 hat am 26.03.2018 und 28.03.2018 stattgefunden.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2018 hat in der Zeit vom 13.04.2018 bis 13.04.2018 stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2018 bis 30.06.2018 beteiligt.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2018 bis 30.06.2018 öffentlich ausgestellt.

6.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2018 bis 01.08.2018 beteiligt.

7.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.08.2018 bis 01.08.2018 öffentlich ausgestellt.

8.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.

9.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgestellt.

10.0 Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.