



NIEDERSCHLAGSWASSER
von versiegelten Flächen wird in Retentionsbecken gesammelt und gedrosselt der Kanalisation zugeführt.

HANG- UND SCHICHTENWASSER
Anfallendes Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen, abzuleiten. Alternativ ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

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

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertagen.

ARTENSCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG
Schonende Bauausführung:
 • Baufeldbeschränkung: Bauteileneinrichtung 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 (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.
 • Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeogter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster und für Feldvögel zu reduzieren. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können.
 • Zeilfenster für evtl. Umsiedlung: Im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe.
 • Bei der Bauaufreißfreistellung im Frühjahr sind neben Feldhamsterbauten auch aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

OBERFLÄCHENWASSER UNVERSCHMUTZT
Unverschmutztes Oberflächenwasser ist dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Eine Ableitung direkt in die bestehende Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

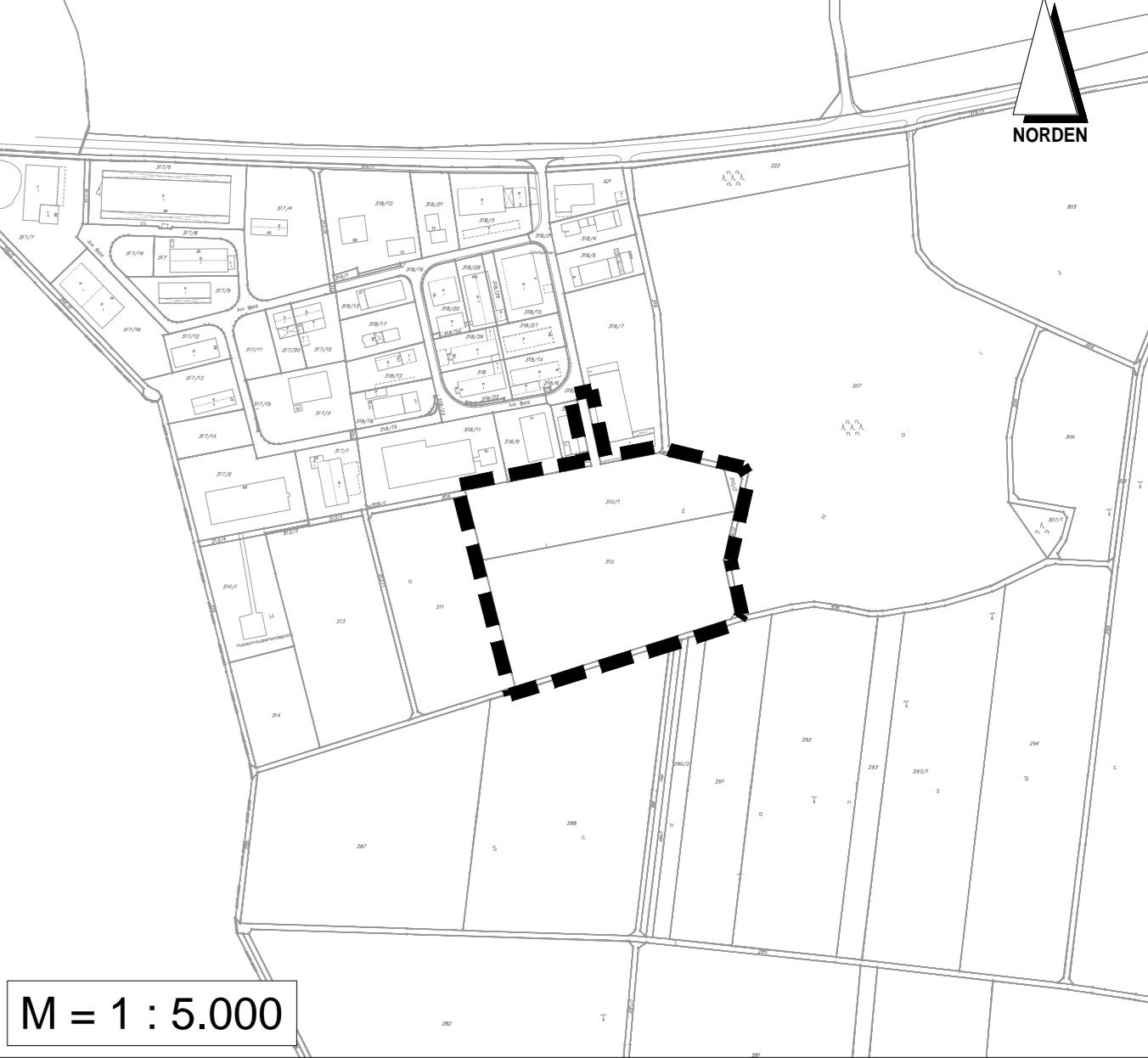
GEOthermie
ist grundsätzlich zugelassen.

OBERBODEN
Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen.

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 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind örtlich und hinzunehmen.

E. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 BauGB Abs. 6)
Vogelschutzgebiet Südliches Steigerwaldvorland 6227-471



M = 1 : 5.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Intraprofil Fröhstockheim"

i.V.m § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für das Gebiet der Flurnummern 310, 310/1, 310/2

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Rödelsee hat in der Sitzung vom 21.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 20.06.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 20.06.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Baubauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
 Rödelsee
 Bürgermeister Burkhard Klein (Siegel)

....., den
 Rödelsee
 Bürgermeister Burkhard Klein (Siegel)

....., den 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.
, den
 Rödelsee
 Bürgermeister Burkhard Klein (Siegel)

....., den
 Landratsamt Kitzingen
 Unterzeichner/-in

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- GE** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 - SB** private Grünfläche (Randeingrünung) mit Maßangaben
 - VC** private Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) In der abweichenden Bauweise ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden.
 - II** zulässige Geschossanzahl, jedoch: Traufe max. 9,00 m, Gebäudehöhe max. 12,00 m
 - 0,3** Grünflächenzahl (GÜZ), z. B. 0,3
 - 0,5** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,5
 - GFZ** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0
 - BH** Maximal zulässige Bauhöhe über OK natürliches Gelände
 - Baugrenze (Baufenster)
 - Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken
 - Einfahrtsbereich

FASSADEN-GESTALTUNG

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.
 Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
 Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugserfertigung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

BEZUGSPUNKT

Die mittig festgesetzten Bezugspunkte in der Gewerbegebietsfläche geben die Bezugshöhe zur Höheneinstellung der Gebäude an diesem Punkt vor.
 Bezugspunkt für die Bauhöhe im Gewerbegebiet ist der topographische Punkt in der Mitte der nördlichen Gewerbegebietsfläche mit einer Höhe von 232,00 m ü. NN.
 Bezugspunkt für die Bauhöhe im Gewerbegebiet ist der topographische Punkt in der Mitte der südlichen Gewerbegebietsfläche mit einer Höhe von 240,20 m ü. NN.

HÖHENEINSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt von der Traufe 9,00 m, Gebäudehöhe 12,00 m über OK natürliches Gelände bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke / des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten.
 Zwischen Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.
 Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist niveaugleich zu gestalten.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN

Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einstellung des Gebäudes und Lagerflächen bis max. 2,00 m zulässig.
 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück erforderlich sind, dürfen auf dem Grundstück angelegt werden.

AUFSCÜTTUNGEN, ABTRÄGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück erforderlich sind, dürfen auf dem Grundstück angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Partikelfläche sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
- Kies- und Steingärten mit einem Bepflanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70%
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

EINFRIEDUNGEN

- Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
 - Hecken (Laubgehölze)
 - Holzläune
 - Metallläune (ausgenommen Stacheldraht)
 - Maschendrahtläune als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckengrenzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßennrand und Zuananlage
- Die Höhe beträgt max. 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 2,00 m zu den übrigen Grenzen.
 Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

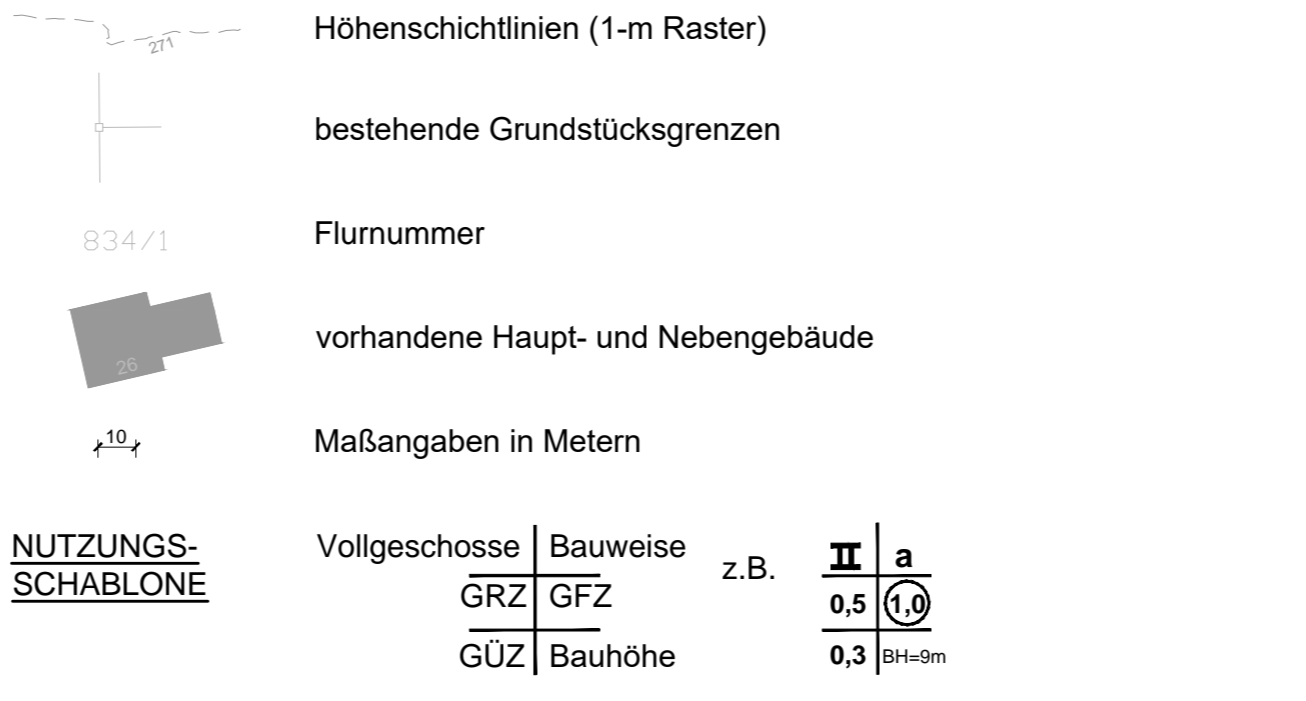
BEGRÜNUNG

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugserfertigung zu vollziehen und nachzuweisen.
 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznieser ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
 Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

KOMPENSATIONS-MASSNAHMEN UND GRÜNORDNUNG
 Ausgleichsflächen auf Flumr. ___ der Gemarkung Rödelsee / Fröhstockheim.
 Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenplan und Grünordnung zu entnehmen, die als Anlage 3 Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, sind.
 Die Grünordnung im Teil C ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Intraprofil, Fröhstockheim.

D. Hinweise



NUTZUNGS-SCHABLONE

Vollgeschosse	Bauweise	z.B.	II a
GRZ	GFZ	0,5	GFZ
GÜZ	Bauhöhe	0,3	Bauhöhe

DENKMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

ENTWÄSSERUNG

erfolgt im Trennsystem

WASSER-HALTUNG

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung des Gebäudes durch breitflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden, sollten Bauwerksoffnungen, wie Fenster und Türen mind. 0,30 m über der Geländeoberkante liegen.