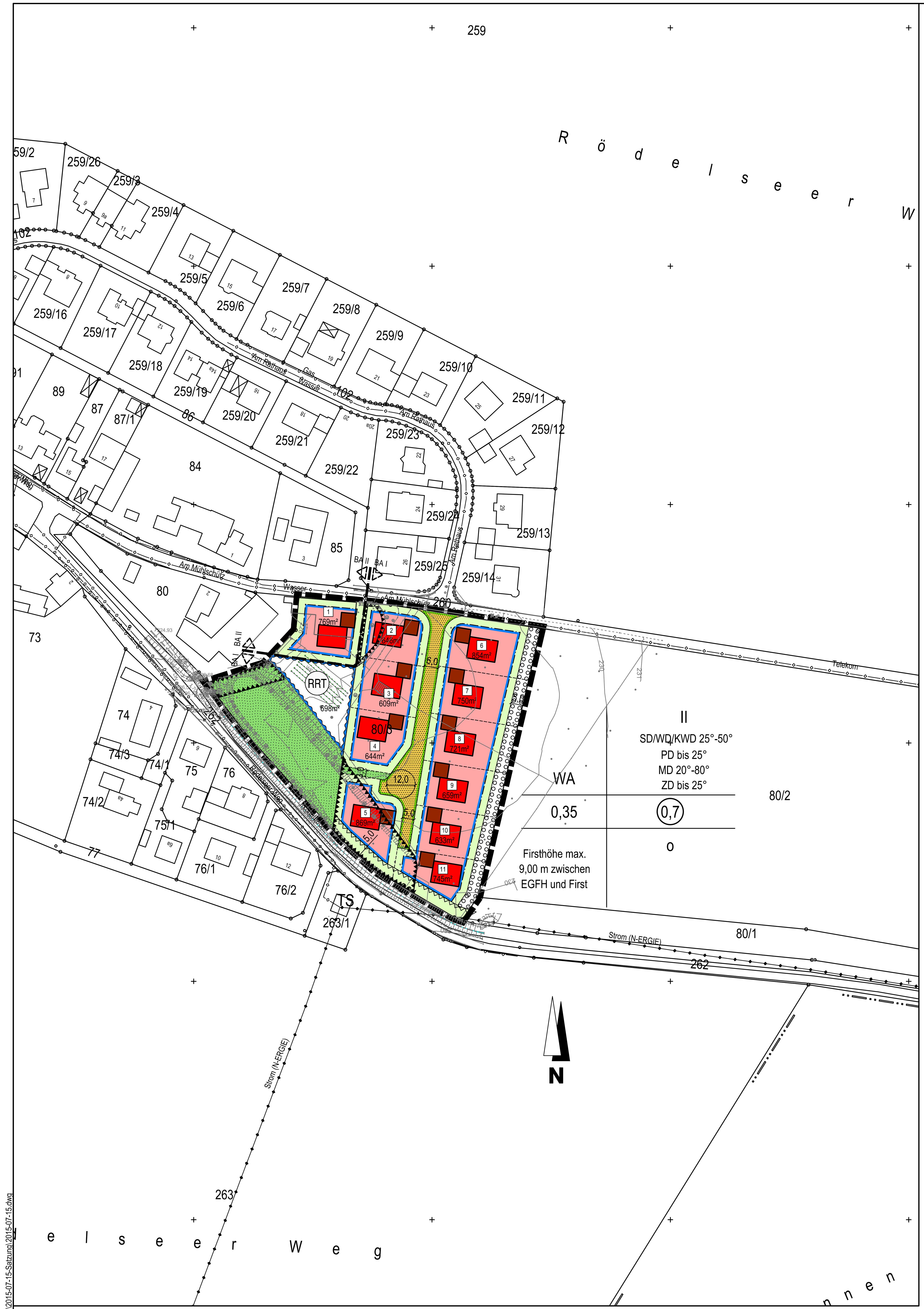


Gemarkung Fröhstockheim

P:\125552\2-VORENT\PLAN\2015-07-15-Satzung\2015-07-15.dwg

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mühlbach " Gemeinde Rödelsee, Gemeindeteil Fröhstockheim erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 17.11.2014

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

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

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

o Offene Bauweise
E/D Einzelhaus/Doppelhaus je ausgewiesene Bauparzelle
Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen

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

Öffentliche Grünflächen
Private Grün-/Freiflächen

7.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRT Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhalteteich

8.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen

9.0 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)

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

10.0 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Gewässeruferstreifen Rödelbach (Mindestabstand 5m von der Grundstücksgrenze)

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

SD/WD/KWD/PD/MD/ZD Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach, Zeltdach

Nachrichtliche Übernahme Leitungsbestand unterirdisch/oberirdisch

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

12 Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet
3 Parzellennummer
812/1 Flurstücksnummer
Grenzsteine
Höhenschichtlinien (Meterlinien)
Vorhandene Flurgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
6,0 Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,11 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.

Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser je ausgewiesener Bauparzelle 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 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

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

7.1 OK Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf max. 25 cm über OK Straßenniveau gemessen in Grundstücksmitte festgesetzt.

7.2 Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach: 25°-50°
Dachneigung bei Pultdach: bis 25°
Dachneigung bei Mansarddach: 20°-80°
Dachneigung bei Zeltdach: bis 25°

7.3 Die max. Firsthöhe wird mit 9,00 m zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH) 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)

9.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote
Bei Neuanpflanzungen ist vorzugsweise standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.
Es sind möglichst viele der vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten.
Öffentliche Freiflächen entlang des Mühlbaches sind mit einer Grünlandmischung für extensive Auenstandorte anzulegen. Die Grünlandflächen sind bei einer maximal 2-maligen Mahd im Jahr extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf frühestens ab 01.06. eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren.
Die Fläche für Regenrückhaltung ist allseits mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Auswahllisten a) und b) in Abstand von 5 Metern zu begrünen. Alternativ sind Obstgehölze entsprechend Auswahlliste c) im Abstand von 10 Metern zu pflanzen.

9.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote
Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.
An der Ostgrenze des Baugebietes ist eine mindestens 3 reihige Baum-Strauch-Hecke als Randeingrünung zu entwickeln. Die mittlere Reihe ist dabei Heistern vorbehalten. Der Pflanzabstand beträgt 2 Meter. An den Rändern sind Sträucher im Abstand von 1 Meter zu pflanzen.

9.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten für Pflanzgebote
Die Gehölzlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten zur Begrünung des Baugebietes. Sie orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation. Die Pflanzqualitäten sind den Auswahllisten zu entnehmen.

Artenliste a) Laubgehölze
Pflanzmindestgröße: vHei., 175-200

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

Artenliste b) Sträucher
Pflanzmindestgröße: vStr., 60-100

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

Artenliste c) Obstgehölze
Pflanzmindestgröße: H, STU 8-10
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 Vollzugsfristen
Pflanzgebote sind 2 bis 3 Jahre nach Fertigstellung des Rohbaus herzustellen.

9.5 Abstände
Bei Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB einzuhalten.

10.0 Vermeidungsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen:

10.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen
Die Befestigung von Freiflächen sollte möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser im privaten Bereich ist möglichst dezentral vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Die Einhaltung eines 5 Meter breiten Schutzstreifens zwischen Rödelbach und Bebauung ist zwingend zu gewährleisten.

Zum Schutz vor Verbrachung sind unbebaute Bauparzellen 1-mal jährlich vom Eigentümer zu mähen.

10.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)
Bauzeitbeschränkung Gehölz- und Freibrüter: Rodung von Gehölzen zwischen 1.10 und 28.2
Zur Vermeidung von Störungen von gehölz- und freibrütenden Vogelarten sind die notwendigen Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter: Kurzhalten des Baufeldes
Soweit die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel beginnt ist die Vegetation im Baufeld ab 01.03. durch Mahd im 4- Wochen- Rhythmus kurz zuhalten. Vorzugsweise erfolgt der Abtrag der gewachsenen Bodendecke sowie die weitere Baufeldräumung außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwischen 1. März und 30.September: Kartierung durch fachkundige Person
Sollte mit den Erschließungsmaßnahmen zwischen März und September begonnen werden, ist das Baufeld direkt vor Maßnahmenbegin von einer fachkundigen Person im Hinblick auf das Vorkommen von brütenden Vogelarten zu kartieren. Sollten keine brütenden Vogelarten festgestellt werden, sind die im Baufeld liegenden Gehölzstrukturen im Anschluss an die Kartierung zu fällen und die Grünlandbestände zu mähen. Die Mahd ist bis Baubeginn oder bis 1.10. des Jahres im 4- Wochen-Rhythmus zu wiederholen. Sollte sich eine Vogelbrut bestätigen, kann mit den Erschließungsmaßnahmen erst ab dem 1.10 des Jahres oder nach Bestätigung über das Ende der Brut durch eine fachkundige Person begonnen werden.
Die Ergebnisse der Kartierung sind der Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Berichts mitzuteilen.

Ökologische Bauüberwachung durch einen Fachmann
Im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung durch einen Fachmann durchzuführen. Ein Bericht mit aussagekräftiger Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens 3 Monate nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen vorzulegen. Vorgehensweisen, die im Bauleitplanverfahren nicht geregelt wurden, sind im Zuge der Umweltbaubegleitung mit der Naturschutzbehörden abzustimmen.

11.0 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a) i.V.m. § 1a) Abs. 3 BauGB)

Die Rodung von im Geltungsbereich vorhandenen Heckenstrukturen, die nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSschG geschützt sind, ist im Flächenverhältnis 1:1 durch Pflanzung einer gleichwertigen Hecke im funktionalem Zusammenhang auszugleichen. Für die Rodung ist eine Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG zu beantragen. Der Ausgleich wird im Zuge des Ausnahmegenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Er findet auf Flur Nr. 146 Gemarkung Fröhstockheim statt.

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

Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Zufahrten ist eine Rückversetzung der Einfriedung um eine PKW-Länge oder die Ausführung mit einem Tor, das nach innen geöffnet wird und entsprechend der Einfriedung gestaltet ist, zulässig.

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

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind 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.

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 Grundstücks, 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.

2.0 Baugrund

Die Beurteilung der geologisch- hydrologischen Standortsituation, Beschreibung des Untergrunds, Einordnung in Boden- und Felsklassen nach DIN 18300, Angaben zu relevanten Bodenkennwerten und zur Frostempfindlichkeit der Böden, Beurteilung der Tragfähigkeit der Untergrundschichten, Beschreibung der Grundwasserverhältnisse, Aussagen zur Wiederverwertbarkeit der Erdstoffe, Hinweise zur Wasserhaltung sowie Empfehlungen zum öffentlichen Straßen und Leitungsbau ist im geotechnischen Bericht der Projektgruppe für Geotechnik und Umwelt vom 09.04.2015 erfolgt. Dieser ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat hat am 02.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mühlbach" in der Gemarkung Fröhstockheim beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 08.06.2015 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2015 beschlossen. Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 03.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.06.2015.

2.0 Der Gemeinderat hat am 15.07.2015 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

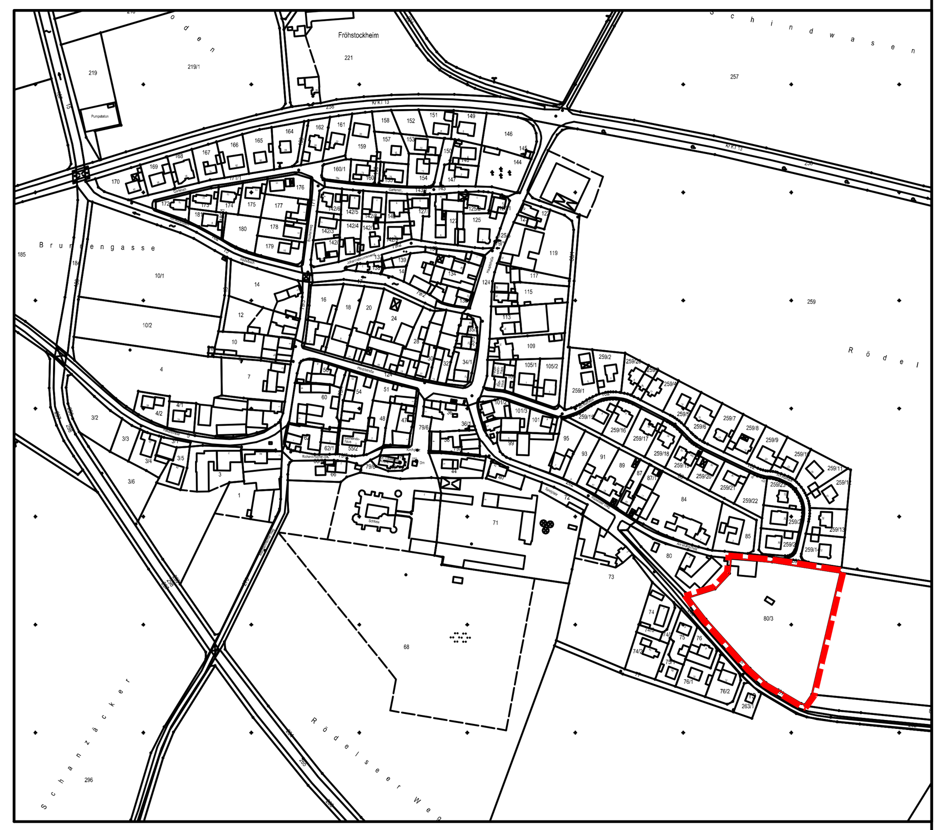
3.0 Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt zu jedermanns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

Rödelsee, den . . . .

Gemeinde Rödelsee

Klein

1. Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:5.000

Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB	15.07.15 Haßfurther	15.07.15 Roschlau

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Rödelsee,
Gemeindeteil Fröhstockheim
Landkreis: Kitzingen

Proj. Nr. 125552 — Anlage — Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan "Am Mühlbach"
Gemeinde Rödelsee, Gemeindeteil Fröhstockheim

	Tag:	Name:
entw.	Februar 2015	Roschlau
gez.	Februar 2015	Haßfurther
gepr.	Februar 2015	Roschlau
geänd.		

Vorhabensträger:
Gemeinde Rödelsee
Kirchenplatz 2
97348 Rödelsee

. . . .
(Datum, Unterschrift)

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
Raiffeisenstraße 3 // 97437 Haßfurt // T +49 9521 696 0
BAURCONSULT.COM

08.06.2015
(Datum, Unterschrift)