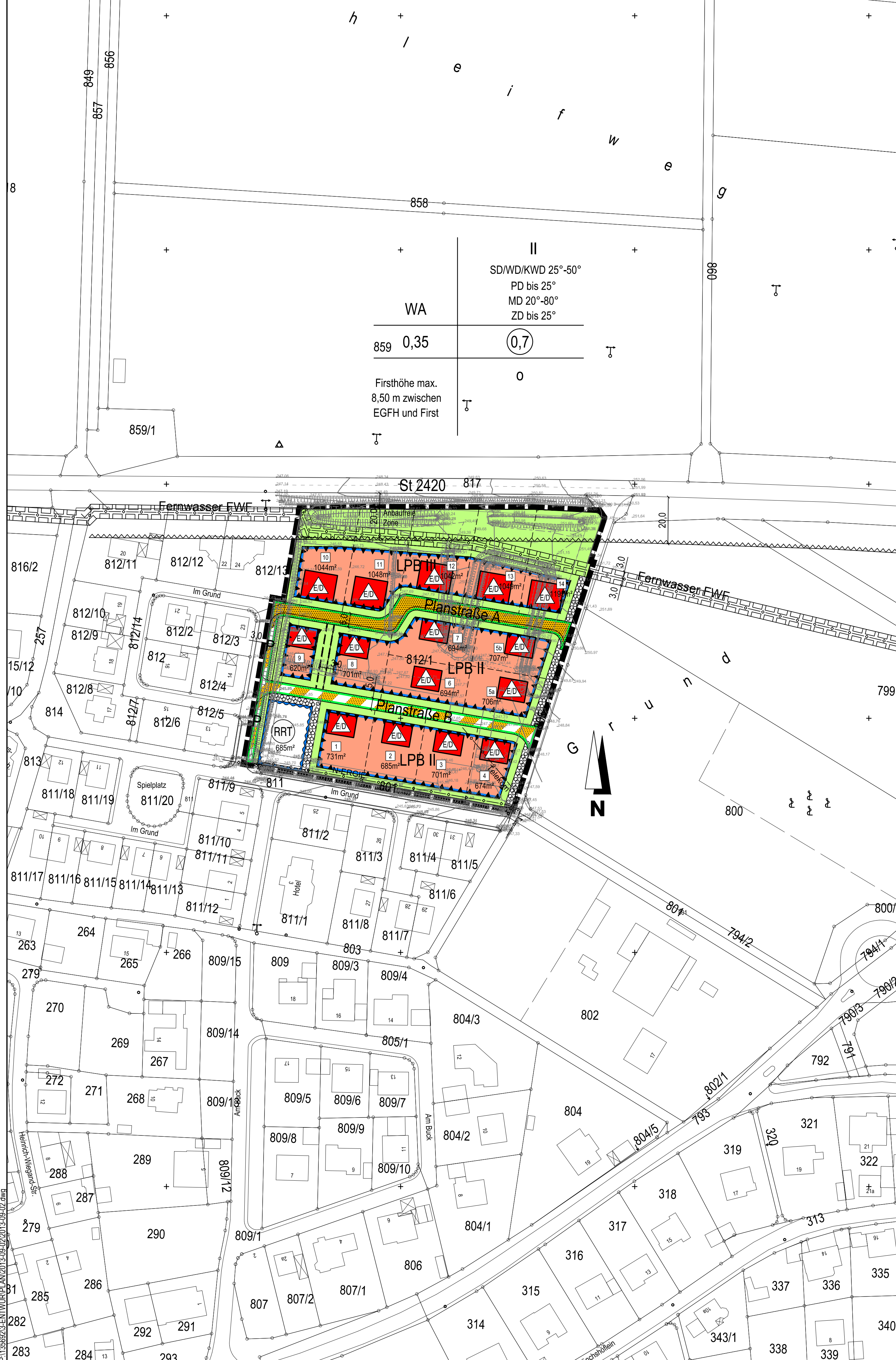




IPRÄAMBEL

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Buck III" Rödelsee erfolgte auf der Grundlage
- 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
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)

II	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
△	Einzelhaus/Doppelhaus je ausgewiesene Bauparzelle
—	Baugrenze

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

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
P	Parken

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

■	Grün-/Freifläche
---	------------------

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

■	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken
---	---

8.0 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)
---	--

9.0 Sonstige Planzeichen

■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) LPB: Lärmpegelbereich
■	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)

SDWD/KWD/ PDMD/ZD	Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach, Zeltdach
-------------------	--

Nachrichtliche Übernahme Leitungsbestand Telekom und N-ERGIE Netz GmbH

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Buck III", bekanntgemacht am 04.11.1998. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wohngebiet Buck III" tritt diese Fassung für die Flurstücks-Nr. 812/1 und 811 (teilweise) außer Kraft.

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)

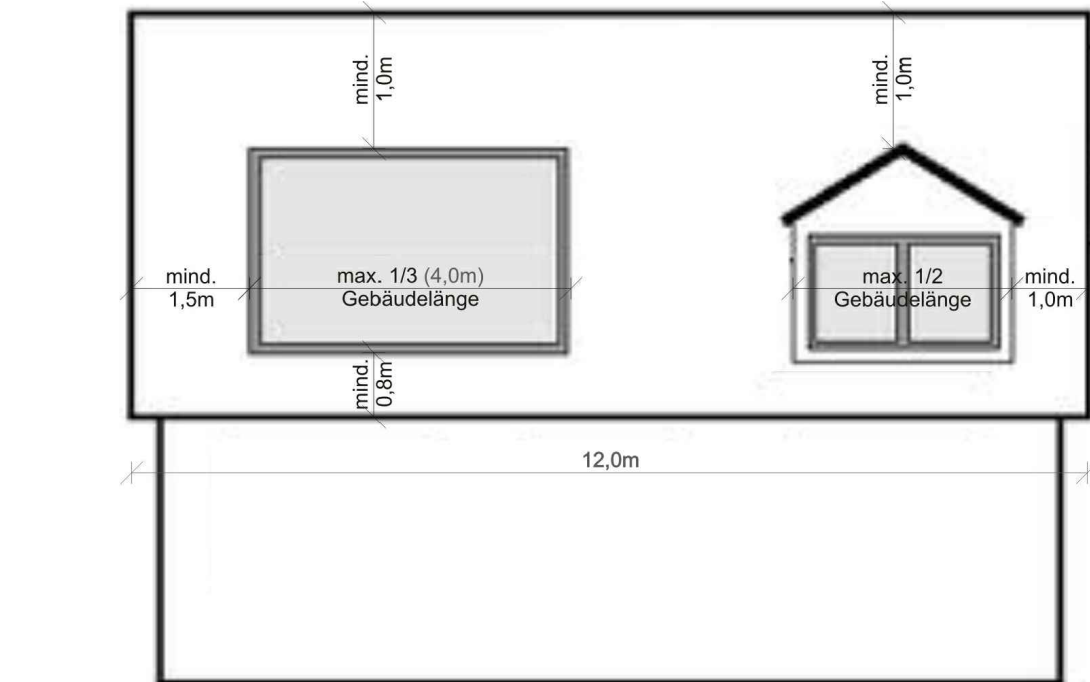
Im Planteil ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
Als Bauform sind Einzelhäuser und Doppelhäuser je ausgewiesener Bauparzelle zulässig.

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, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.
- Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Metall oder Glas herzustellen.
- Die Dachflächen sind in städtebaulichverträglichem Rahmen zu gestalten.
- Dachaufbauten/Dachanschnitte
Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dachanschnitte zulässig. Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
 - Die Länge der Dachgauben darf insgesamt max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudesie 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.Dachanschnitte 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)

- OK Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf max. 25 cm über OK Straßenniveau gemessen in Grundstücksmitte festgesetzt.
- Dachneigung bei Sattel-, Walzm- und Krüppelwalmdach: 25°-50°
Dachneigung bei Pultdach: bis 25°
Dachneigung bei Mansarddach: 20°-40°
Dachneigung bei Zeltdach: bis 25°
- Die max. Firsthöhe wird mit 8,50 m zwischen 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 wasserundurchlässigem 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)

- Es sind möglichst viele Gehölze zu erhalten. Thuja- oder Scheinzypressen-Hecken oder Einfriedungen mit anderen fremdländischen Arten sind als Eingrünung des Grundstückes zu unterlassen.
- Durch das Vorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der besonders und streng geschützten Arten ausgelöst werden. Potenziell können Fledermäuse, die die Holzassade der Tennishalle möglicherweise als Wochenstubenquartier nutzen sowie gehölzbrütende Vogelarten in den vorhandenen Baum-Strauch-Hecken betroffen sein. Bodenbrütende Vögel werden aufgrund der Siedlungsnähe und der damit verbundenen hohen Störungswahrscheinlichkeit hier nicht brüten. Bei Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt.
Evtl. notwendige Fäll-, Abriss- und Aufräumarbeiten zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Errichtung von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aufzuchtzeit von Fledermäusen (von November bis März) durchgeführt werden. Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze (außer Bäume) dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Im Sommerhalbjahr sind im Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt.
- Die Parzellen Nr. 4, 5a, 5b, 14 sind an der östlichen Grundstücksgrenze auf eine Breite von 3,0 m mit einer 1-reihigen Hecke mit Gehölzen gemäß Bepflanzungsliste unter Punkt 9.4.2 zu bepflanzen.

Auf allen Parzellen sind je 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum (Hochstamm, gem. Gehölzliste Punkt 9.4.1 c)) vorzusehen.

- Vollzugsfristen
Die Pflanzung ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Fertigstellung des Erschließungsstraßenbaus planmäßig, vollständig und ganzrecht durchzuführen.
- Bepflanzung
Empfohlene Pflanzen zur Auswahl
Artenauswahl Wildgehölze:
a) Bäume
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Quercus robur
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Feld-Ahorn
Birke
Hainbuche
Esche
Wild-Kirsche
Baumweide
Vogelbeere
Winter-Linde
Stiel-Eiche
b) Sträucher
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus avellana
Catalpa bignonioides
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum opulus
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Schlehe
Pulverholz
Holunder
Sal-Weide
Schneeball
c) Obstbäume
Apfel-Sorten:
Bretschsch, Goldparmäne, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Ontarioapfel, Wiltshire, Winterrambour
Birnen-Sorten:
Conference, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Geshirthe
Kirsch-Sorten:
Buttat, Große Schwarze Knorpe, Hedelfinger
Zwetschen-Sorten:
Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Renklode, Hauszwetsche

9.4.2 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten

Fassadenbegrünung: Wilder Wein, Pflewinde, Je länger - Je lieber, Spalterbst	
Bodenbedecker: Potentilla, Spieren, Hypericum	
Hecken geschnitten: Hainbuche, Feld-Ahorn, Kornelkirsche	
Sträucher mittlerer Größe bis ca. 3,0 m: Deutzia scabra, gracilis, Arten Forsythia intermedia, Arten Kolkwitzia amabilis Philadelphus coronarius, Arten Rosa arvensis, Arten Spiraea arguta, varhoutei Weigela Arten	Deutzie Forsythie Kolkwitzie Pfeifenstrauch Rosen, Strauchrosen Spernstrauch Weigela
Sträucher höher, bis ca. 5,0 m und Kleinbäume: Amelanchier canadensis Cornus avellana, Zuchtformen Cornus mas Magnolia Arten Malus Arten Prunus, Arten Syringa vulgaris, Arten Obstbäume und deren Zuchtformen (Halbstamm - Hochstamm)	Felsenbirne Hasel Kornelkirsche Magnolie Zierapfel Zierkirsche Flieder

- Gewässerschutz
9.5.1 Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rauten- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
- Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Mindestabstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

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

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)

Entsprechend der Schallschutztechnischen Untersuchungen (IBAS Bayreuth) vom 17.07.2013 gelten folgende textliche Festsetzungen: * Für die im Plan gekennzeichneten baulichen Anlagen gelten folgende Festsetzungen: Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem für die jeweilige Fassade gekennzeichneten Lärmpegelbereich passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den im Plan markierten Fassadenabschnitten folgende Schalldämm-Maße aufweisen: Erforderliches Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109: <table><thead><tr><th>maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)</th><th>Lärmpegelbereich (LPB)</th><th>erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R_{a,w}) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB</th></tr></thead><tbody><tr><td>58 - 60</td><td>II</td><td>30</td></tr><tr><td>61 - 65</td><td>III</td><td>35</td></tr></tbody></table> Der Nachweis gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen. In Schlafräumen, die im Lärmbereich III liegen, wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen dann empfohlen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind.			maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)	erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R _{a,w}) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB	58 - 60	II	30	61 - 65	III	35
maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)	erforderliches Schalldämm-Maß (erf. R _{a,w}) des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in dB									
58 - 60	II	30									
61 - 65	III	35									

III 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 Umgebung des Baugebietes

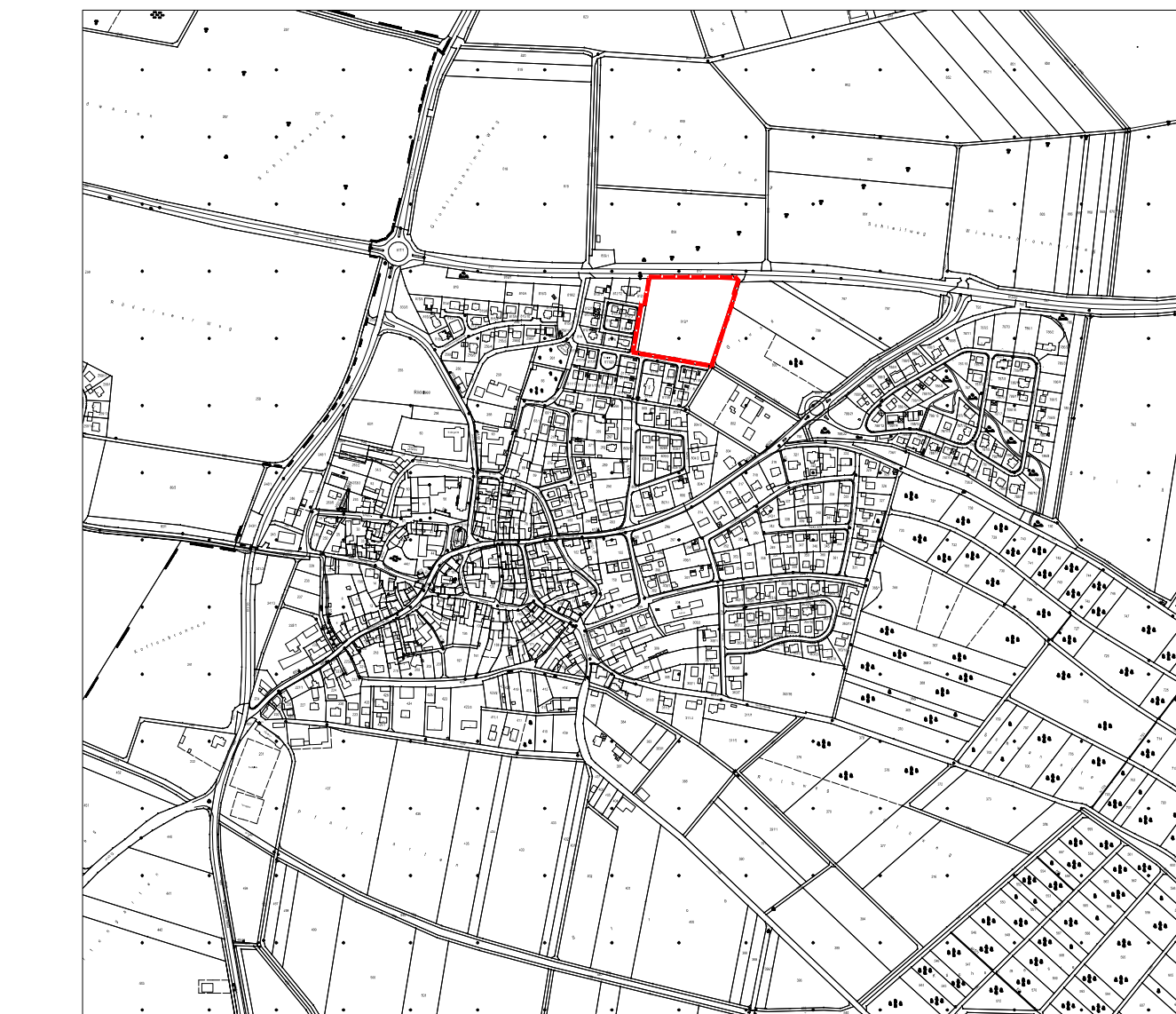
An des Baugebietes grenzen im Osten Ackerflächen an. Südöstlich vom Baugebiet befindet sich ein Weinbaubetrieb. Geräusch- und Geruchsimmissionen sind möglich.

IV VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am 27.06.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohngebiet Buck III" Rödelsee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Gemeinderat hat am 27.06.2013 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser wurde in der Zeit vom 12.08.2013 bis 30.08.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2013.
- Am 09.09.2013 beschloss der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom als Satzung.
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ausfertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene 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 1:10.000

2. Redaktionelle Ergänzungen	02.08.13 Halbfurter	02.08.13 Roschla
1. Gemeinderatsitzung 27.06.2013	01.07.13 Halbfurter	01.07.13 Roschla
Nr. Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Rödelsee	Proj. Nr. 136692 Anlage
Landkreis:	Kitzingen	Plan - Nr. 1
Maßstab:	1:1000	entw. Tag Name gepr. Tag Name geänd. Tag Name
Vorhabensträger:	VR Bank Kitzingen eG Luitpoldstraße 14 97316 Kitzingen	Entwurfsverfasser: BAURCONSULT ARCHITEKTEN INGENIEURE BAURCONSULT.COM 27.06.2013 (Datum, Unterschrift)
(Datum, Unterschrift)		