



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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/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	Art der baulichen Nutzung
C	D	Zahl der Vollgeschosse
E	F	Grundflächenzahl GRZ
		Geschossflächenzahl GFZ
		max. Firsthöhe/Wandhöhe
		Bauweise

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

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO mit den unter 2.0 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. Versorgungsleitung (Wasser/FW)
- Best. Kabeltrasse Main-Donau Netzgesellschaft
- Best. Telekomkabel

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

- Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen

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: Regenrückhaltung

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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Leitungsrechten zu belastende 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: begrenzte 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: Grundstücksentwässerung (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: Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2420 (Art. 23 BauGB/VO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung Zulässigkeits best. Arten von Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Schutzbereich gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Schilder freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,8 m gemessen von der Fahrbahnhöhe der Straße überschritten wird

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 2. Parzellenummer
- 799 Flurstücknummer
- Grenzlinie
- Vorhandene Flurgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- 6,0 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 "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO festgesetzt:

- „Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf Befragte 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 (II):	MD1	MD2,1/2	MD3
1. Wirtschaftsstellen und land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohn- und Wohngebäude (Nutzflächen bis 0,1 Grundflächenzahl zulässig)	x	x	x
2. Wohnsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftlichen Nebenbeständen (Nutzflächen bis 0,1 Grundflächenzahl zulässig)	x	x	x
3. sonstige Wohngebäude (Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten)	x	x	x
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Weinbau, Imkere)	x	x	x
5. Einzelhandelsbetriebe, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO	-	-	-
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften	x	x	x
6. sonstige Gewerbebetriebe (nur Betriebe mit Dorfcharakter, kein Industriegebiet)	x	x	x
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ausgenommen lärmintensivere Sportarten)	x	x	x
8. Gartenbaubetriebe	x	x	x
9. Tankstellen	-	-	-

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 Ausgleichsmaß von 1,7 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche insgesamt ca. 20,618 m² 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 freistehend oder an Haus angeschlossen zulässig. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese mit 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 Bebauungsgebiet 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)

V 1 Bauweisebeschränkung: Rodung von Gehölzen
Zum Schutz gebührender Vegetation sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogeltrutz im Winterhalbjahr, vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zu roden.

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Maßzahl der öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen ist bei der Errichtung von Grünflächen zu berücksichtigen. Die Errichtung von Grünflächen ist bei der Errichtung von Grünflächen zu berücksichtigen.

10.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

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

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

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

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

Beweigliche 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.: 17-9566-603 vom 02.05.2018 (Anlage 3 zur Begründung):

„Inwieweit die Realisierung des Bebauunges in der geplanten Weise während schalltechnischer Untersuchungen zu den Gewerbelärmwirkungen durch den Werkbaubetrieb Weiber sowie zu den Verkehrserschütterungen durch die nördlich erichtungsgegenüber Staatsstraße St 2420 und jeweils mögliche Maßnahmen zum Schallschutz zueinander.“

Im Ergebnis eines Ortsbesichts mit messtechnischer Erfassung der messtechnischen Tätigkeiten und Komponenten auf dem Gelände des Weinguts Weiber für die Arbeitphasen „Pflanzenschutz“ und „Weinlese“ wurde festgestellt, dass zur Realisierung des Bebauunges zunächst Lärmvermeidungsmaßnahmen am maßgebenden Geräuschquellenort erforderlich werden (vgl. Abschnitt 5.4 des Berichtes). Die Maßnahmen sollen insbesondere im Bereich der Weinlese koordiniert werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Lärmschutzwand, Höhe = 5 m über Geländebanklinie nördlich des Fahrgewegs, zur Abschirmung der durch beide v. g. Arbeitphasen hervorgerufenen Schallimmissionen unabdingbar und wird entsprechend in der Planzeichnung als begrünter Lärmschutz festgesetzt.

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

Zur Nachtzeit kann auf dem Baufeld, mit Ausnahme der südlichen Parzellen 1...3, mit Bewilligungswerten von bis zu 45 dB(A) der Orientierungswert für ein MD-Gebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung eingehalten werden. Im südlichen Baufeld resultieren für die beiden saisonbedingten geräuschintensiven Arbeitphasen der Weinlese Beurteilungswerte von bis 53 dB(A) nachts in ÖG, die deutlich über der Vorgabe für ein MD-Gebiet liegen. Das südliche Baufeld mit den Parzellen 1...3 liegt somit auf schalltechnischer Sicht für eine Wohnnutzung im ÖG erheblich Konflikte.

Im Ergebnis der Schallmessungen zu den Verkehrserschütterungen im Rahmen der Schwallm (h = 2,5 m) resultieren Beurteilungswerte innerhalb der Baufelder, die zur Tagzeit den Orientierungswert der DIN 18005 für ein MD-Gebiet von 60 dB(A) weitgehend einhalten. Die Schwallm 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 (S. 7, 15a), erfüllt werden.

Dort werden somit im Rahmen der konkreten Geländebauung weitestgehende Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe erforderlich, wie z.B. Grundorientierung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf die weniger von Lärm betroffenen Fassaden und erforderlichenfalls ergänzender passiver Schallschutz. Für einen ggf. durchzuführenden Schallschutz nach dem DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm sind hierfür heranzuziehenden Aufwandsangaben 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.

15.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler aufdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen 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 befähigt die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsergebnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2.0 Telekom

Ferner verläuft durch den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Leitungstrasse (zwei Kabel). Bezugsichtlich die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Neulandstraße Süd mit E-Mail vom 09.01.2017 mitgeteilt, dass die Kabel nicht umverlegt werden müssen. Diese können im Zuge der Erschließung am Anfang und am Ende des Baugebietes gekappt und ggf. ausgebaut und entorgt werden. Weiterhin weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass wenn diese Arbeiten durch den Bauverwalter 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" verliert an Standsatz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Standsatzgebiete 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 Schilder freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,8 m gemessen von der Fahrbahnhöhe der Straße überschritten wird.

5.0 Baugrundgutachten

Es liegt ein geotechnischer Bericht Tiefbautechnische Erschließung Baugebiet "Am Spieß" - Gemeinde Rödelsee vom 06.04.2018 mit Aussagen zu:
- Beurteilung der geologischen-hydrologischen Standortausstattung
- Beschreibung des Untergrundes
- Einordnung in Boden- und Felsklassen / Homogenisierung nach DIN 18300
- Angaben zu relevanten Bodenparametern und zur Frostempfindlichkeit der Böden
- Beurteilung der Tragfähigkeit der Untergrundschichten
- Beschreibung der Grundwassererfahrungen
- Aussagen zur Wasseranverfügbarkeit der Erdstoffe
- Hinweise zur Wasserhaltung
- Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau vor.
Die diesbezüglichen Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

VII VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlossgrund" Rödelsee beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am datiert und bekannt gemacht.
- Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2018 hat am 28.03.2018 und 28.03.2018 stattgefunden.
- Die öffentliche 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.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2018 bis 01.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2018 bis 01.08.2018 öffentlich ausgestellt.
- 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.
- 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.
- Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Übersichtslageplan 1:20.000



Übersichtslageplan 1:20.000

2	Erstellung Beschluss Gemeinderat vom 08.08.2018	08.08.18	Haslthürter	08.08.18	Rochlau
1	Erstellung Stellungnahmen TOB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	10.07.18	Haslthürter	10.07.18	Rochlau
Nr.	Änderungen	geändert am	Name	ggpr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Rödelsee	Proj. Nr.	166329	Anlage	
Landkreis:	Kitzingen				
1:1000	Bebauungsplan 'Schlossgrund' Rödelsee	Plan-Nr.	1		

Übersichtslageplan 1:20.000

entw.	11.2017	Rochlau
gez.	11.2017	Haslthürter
ggpr.	11.2017	Rochlau

Entwurfsvorname

Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

Entwurfsvorname
BAURCONSULT
ARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG
LÄRM-UND SCHALLSCHUTZ

07.05.2018
(Datum, Unterschrift)