MD2.2	II
0,6	(1,2)
Firsthöhe max. 8,5 m über OK Fertigfußboden EG Wandhöhe max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG	o

MD3	II
0,6	(1,2)
Firsthöhe max. 8,5 m über OK Fertigfußboden EG Wandhöhe max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG	o

MD1	-
0,6	(1,2)
o	

MD2.1	II
0,6	(1,2)
Firsthöhe max. 9,0 m über OK Fertigfußboden EG Wandhöhe max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG	o

I PRÄAMBEL

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 Planzeichenverordnung (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-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Zahl der Vollgeschosse
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 IV 2.0 verbindlich festgesetzten zulässigen Nutzungen

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

0,6 — Grundflächenzahl GRZ
(1,2) — Geschossflächenzahl GFZ
II — 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

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

Best. Mischwasserkanal
Best. Schmutzwasserkanal
Best. Regenwasserkanal
Best./Ceplj. Versorgungsleitung Wasser (FWF)
Best. Kabeltrasse Main-Donau Netzgesellschaft
Best. Telekomnabel

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)
(R) 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: begrünte 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: Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2420 (AK 23 BayStrWG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung Zulässigkeit best. Arten von Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Sichtdreieck: gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind an Einmündungen Sichtfelder freizuhalten, sowel 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
- 3 Parzellennummer
- 799 Flurstücksnummer
- Grenzstelle
- Vorhandene Flurgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- 6,0 Bemaßung
- best. Baum

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeines

1.1 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 land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind allgemein zulässig (x) bzw. nicht zulässig (-):	MD1	MD2.1/2.2	MD3
1. Wirtschaftsstellen und land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnung und Wohngebäude (Tierhaltung ausgeschlossen)	x	x	x
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (Tierhaltung ausgeschlossen)	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, Imkerei)	x	-	x
5. Einzelhandelsbetriebe, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:	-	-	-
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	X	x	x
Schank- und Speisewirtschaften	X	x	x
6. sonstige Gewerbebetriebe (nur Betriebe mit Dorfcharakter, kein Industriebetrieb)	X	x	x
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ausgenommen lärmemittierende Sportarten)	x	-	x
8. Gartenbaubetriebe	x	x	x
9. Tankstellen	-	-	-

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

3.3 Anzahl der Vollgeschosse/Höhenfestsetzungen
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss wird die Oberkante der im Erschließungsplan festgesetzten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße von der das Gebäude anschlossen wird.
Das Maß der Wandhöhe bemisst sich von der OK Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Bereich	max. Anzahl Vollgeschosse	max. Wandhöhe über OK FFB im EG	max. Firsthöhe über OK FFB im EG
MD1	-		
MD2.1	II	6,5 m	9,0 m
MD2.2	II	6,5 m	8,5 m
MD3	II	6,5 m	8,5 m

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

In Planlit ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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 hinsichtlich ihrer Lage eingetzt zulässig.
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen und Carports zulässig.

Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garagenvorhöfen, Hofflächen und sonstigen Flächen ist nicht zulässig. Wasserundurchlässige Versiegelungen werden als Ausnahme in begründeten Fällen zugelassen, sowel diese zur Ausübung von gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben notwendig sind.

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 Nutzungsarten im Bebauungsplangebiet ergibt sich aus den geltenden Fassung der Anlage 1 bis § 2 der Stellplatzsatzung für die Gemeinde Rödelsee.

Der Mehrzweckstreifen/Fußweg darf nur durch eine Zufahrt je Baugrundstück unterbrochen werden. Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenraumgliederung und die maximale Breite der Zufahrten sind in der Erschließungsplanung vorzunehmen.

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

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

8.2 Die Dachfarben sind in ziegelbaustoffverträglichem Rahmen zu gestalten.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit begrünten Lärmschutzmaßnahmen und Regelfunktionen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

9.2 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebote
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Neuanpflanzungen ist standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

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

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniges Laubgehölz oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

9.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten
Die Gehölzlisten beinhalten standortgerechte und heimische Arten zur Begrünung des Baugebietes. Die angegebenen Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Empfohlene Pflanzen zur Auswahl:

Artenliste 1: Klein- bis Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße private Pflanzgebiet : Hochstamm, 3xv, StU 12/14
Pflanzmindestgröße Flächenergänzungen Ausgleichsfläche: Heister, 3xv, 150-200

Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hängebirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus pyraster	Wild-Birne	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Salix alba		Baumweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winter-Linde	

Artenliste 2: Obstgehölze
Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, StU 8/10

Apfel-Sorten	
„Kaiser Wilhelm", „Goldparmäne", „Berlepsch", „Ontario", „Jakob Fischer", „Wildfeher", „Winterrambour"	

Birnen-Sorten	
„Conference", „Gellerts Butterbirne", „Stuttgarter Geisterbirne"	

Kirsch-Sorten	
„Burlat", „Große Schwarze Knorpel", „Hedelfinger"	

Zwetschgen-Sorten	
„Bühler Frühzwetschge", „Hauszwetschge", „Große Grüne Reneklode"	

Artenliste 3: Strauücher
Pflanzmindestgröße Flächenergänzungen Ausgleichsfläche: Str 2xv, h 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corrus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

9.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20.639 m², der als externer Ausgleich auf einer gemeindeeigenen Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 192 Gemarkung Fröhstockheim (Parcelle 11) zu erbringen ist. Die ca. 12.128 m² große Ackerfläche wird zur Aufwertung in eine artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese mit zusätzlichen Biotopbaumstemen, wie Baum- und Straucharten sowie Steinhaufen, umgewandelt.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Entfernen der vorhandenen Vegetationsschicht und Herstellen eines geeigneten Saatbettes durch entsprechende Bodenbearbeitung (eigen / Integrim)
- Begrünung der Ausgleichsfläche durch Mahdgutübertragung von artenreichen Wiesenflächen in der Umgebung oder alternativ durch Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung autochthoner Herkunft.
- Pflanzung von mindestens 30 Wildobstbäumen oder Obstgehölzen gemäß der Artenliste 2.
  Reihenabstand: ca. 10 m
  Pflanzabstand: ca. 10 m
- Pflanzung von 5 Baum-Strauchgruppen (ca. 15 m lang und 5 m breit) aus standortgerechten, heimischen Heistern und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 und 3 entlang der östlichen Grenze der Ausgleichfläche. Der Anteil an Heistern sollte mind. 20 % betragen.
  Pflanz- und Reihenabstand 1,25 m
- Anlage von 5 Steinhaufen als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten: Die Steinhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2 - 3 m³ direkt im Süden der Baum-Strauchgruppen anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngröße von 20 - 40 cm aufweisen. Zudem ist der Steinhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und soll mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen. Der anfallende Aushub kann auf der Nordseite ausgebracht werden.
- Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr oder extensive Beweidung. Eine Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes (evtl. Entwicklung zur Magerwiese möglich). Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Einsatz von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Steinhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Steinhaufen gemäht werden. Die Obstbäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Durch die umfangreichen Aufwertungen auf der Ausgleichsfläche, kann ein Ausgleichsfaktor von 1,7 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche insgesamt ca. 20.618 m² kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

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

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

9.6 Regenwasserbewirtschaftung
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagsfläche für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verkehrsgrundversorgung/Anliegerlieferung zu beschränken. Die Belagsarten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszuführen, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

Wasserundurchlässige Versiegelungen werden als Ausnahme in begründeten Fällen zugelassen, soweit diese zur Ausübung von gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben notwendig sind.

10.0 Artenschutzrechliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

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

V 1 Bauzeitbeschränkung -Rodung von Gehölzen
Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten sind Gehölze falls notwendig nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.Oktober bis einschließlich 28 Februar, zu roden.

V 2 Bauzeitbeschränkung- Baufeldräumung
Die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern nicht während der Hauptbrutzeiten von Mitte März bis Ende Juni begonnen werden. Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit notig sein, sind die Bauparcellen vorher auf mögliche Vorkommen von Vogelbruten abzusuchen. Alternativ sind die Acker- und Wiesenflächen sowie Saumstrukturen ab März bis zum Baubeginn regelmäßig, mind. alle 2 Wochen, umzubrechen.

V3 Kontrolle Verstecksmöglichkeiten
Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich MD1 sind Verstecke wie Holzstapel, Breiter, Steinhaufen, Kompostsäger etc., falls vorhanden, vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Zauneidechsen und Igeln zu untersuchen. Sollten hierbei Tiere der genannten Arten gefunden werden, ist das weiter Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Einfriedungen sind grundsätzlich den Geländeverlauf einzupassen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit begrünten Lärmschutzmaßnahmen und Regelfunktionen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

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 von öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

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)

Immissionsschutztechnit IBAS Bericht-Nr.: 17-9606-003 vom 02.05.2018 (Anlage 3 zur Begründung)

"Hinsichtlich der Realisierung des Baugebietes in der gezeigten Weise wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen durch den Windpaubetrieb Wehrer sowie zu den Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich verlaufende Staatsstraße St 2420 und jeweils mögliche Maßnahmen zum Schutz durchgeführt.

Im Ergebnis eines Ortstermins mit messtechnischer Erfassung der geräuschrelevanten Tätigkeiten und Komponenten auf dem Gelände des Weingutes Wehrer für die Arbeitspaketen "Pflanzenschutz" und "Weinlese" wurde festgestellt, dass zur Realisierung des Baugebietes zunächst Lärmminderungsmaßnahmen an maßgeblichen Geräuschquellen erforderlich werden (vgl. Abschnitt 5.4 des Berichtes). Die Maßnahmen sollen skalierwise mit Erweiterungsplänen des Weinguts koordiniert werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Lärmschutzwand, Höhe = 5 m über Geländeniveau nördlich des Fahrweges, zur Abschirmung der durch beide v. g. Arbeitsphasen hervorgerufenen Schallimmissionen unabdingbar und wird entsprechend in der Planzeichnung als begrünter Lärmschutz festgesetzt.

Mit Einbeziehung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen berechnen sich für die Arbeitsphasen "Pflanzenschutz" und "Weinlese" Beurteilungspegel 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 Baufeld werden sogar die Schallleitrichtungswerte für ein WA-Gebiet von 55 dB(A) erfüllt.

Zur Nachtzeit kann auf den Baufeldern, mit Ausnahme der südlichen Parcellen 7 ... 3, mit Beurteilungspegeln von bis zu 45 dB(A) der Orientierungswert für ein MD-Gebiet eingehalten werden. Im südlichen Baufeld resultieren für die besten saisonbedingten geräuschintensiven Arbeitsphasen des Weinguts Beurteilungspegel von bis 53 dB(A) nachts, die deutlich über den Vorgabe für ein MD-Gebiet liegen. Das südliche Baufeld mit den Parcellen 1 ... 3 liegt somit aus schalltechnischer Sicht für eine Wohnnutzung erheblich Konfliktträchtig. Die Umsetzung von Wohngebäuden ist abhängig ... von den Mitwirkungsmöglichkeiten des Weinbaubetriebes. Hierzu werden weitere Gespräche mit dem Betrieb stattfinden, die unter anderem auch eine Reduzierung der Mindestdistanz von 5 m des begrünten Lärmschutzes zur Folge haben sollten.

Im Ergebnis der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen mit Einbeziehung der Schirmwand (h = 2,5 m) resultieren Beurteilungspegel innerhalb der Baufelder, die zur Tagzeit den Orientierungswert der DIN 18005 für ein MD-Gebiet von 60 dB(A) weitgehend einhalten. Die Schirmwand wird als begrünter Lärmschutz entsprechend im Bebauungplan festgesetzt. Zur Nachtzeit kann die Schallvorgabe der DIN 18005 überwogend, mit Ausnahme einiger Randbereiche auf den nördlichen Baugrundstücken (6, 7, 15a), erfüllt werden.

Dort werden somit im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe erforderlich, wie z.B. Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume auf die weniger vom Lärm betroffenen Fassaden und erforderlichenfalls ergänzend passiver Schallschutz. Für einen gut durchstoßfähigen Schallschutznachweis gem. DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm sind die hierfür heranzuziehenden Außenlärmpegel in Abschnitt 7 des Berichtes aufgeführt."

Ergänzende schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen bei/re.17.9606-04b vom 26.06.2018 (Anlage 3a zur Begründung):

"Im Ergebnis der durchgeführten ergänzenden Untersuchungen und Einbeziehung von möglichen zusätzlichen Vorkehrungen zum Schallschutz auf dem Weingut Wehrer ergibt sich, dass in den überwiegenden Baufeld Wohnnutzungen im Einklang mit den schalltechnischen Anforderungen für ein MD-Gebiet realisiert werden können. Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen im Rahmen der Arbeitsphase "Pflanzenschutz" in Verbindung mit gegenüber Grundrissorientierungen (Schlafräume auf der nördlichen Gebäudeseite) kann auch im westlichen Bereich des unmittelbar zum Weingut benachbarten Baufeldes Süd Wohnen realisiert werden.

Bzgl. der Arbeitsphase "Weinlese" ist davon auszugehen, dass wirksame Maßnahmen zur Lärmminderung bzw. Änderungen im Betriebsablauf, insbesondere hinsichtlich des kritischen Nachtbetriebes, nicht durchgeführt werden können. Daher ist auf den unmittelbar zum Weingut benachbarten, lärmbelasteten Parcellen des Baufeldes Süd aus fachtechnischer Sicht (auch mit der 3 m Schirmwand in der vorbeschriebenen Ausführung) Wohnen nur begrenzt umsetzbar.

Weitere baulche Möglichkeiten zum Schallschutz (Verbesserung der Schirmwirkung) und rechtliche Möglichkeiten (z.B. Einhaltung einer immissionsschutzrechtlichen genehmigten Anlage) können auf Anregung der Gemeinde zwischen den Beteiligten zusätzlich vereinbart werden."

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (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.

VI HINWEISE

1.0 Fernwasserversorgung Franken

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Diese wird im Rahmen der Erschließung an den nördlichen Rand des Geltungsbereches verlegt. Hierzu wurde ein 6,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Geltungsbereich festgesetzt.

2.0 Telekom

Ferner verläuft durch den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Leitungstrasse (Ceplj Kabel). Dieses(gleich hat die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung 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. eingebaut und entsorgt werden. Weiterhin weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass wenn diese Arbeiten durch den Bauträger durchgeführt werden keine Kosten seitens der Telekom entstehen.

3.0 Lage im Bewilligungsfeld "Kitzingen"

Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - weist mit Stellungnahme vom 27.03.2018 darauf hin, dass das Planvorhaben von dem Bewilligungfeld "Kitzingen" verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird.
Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Untertan Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

Innerdalben Freistaat Bayern weist mit Stellungnahme vom 19.06.2018 darauf hin, dass die Gemeinde Rödelsee vollständig über dem fiskalischen Bergwerksfeld "Kitzinger" liegt. Das Bergwerksfeld wurde auf Salz und Sole verliehen. Innerdalben Freistaat Bayern hat keine Anhaltspunkte, dass Bergbau in diesem Plangebiet stattgefunden hat. Ausschließlich ist dies aber nicht. Falls hierzu Bedenkenträger oder Informationen bekannt werden, ist Innerdalben Freistaat Bayern zu informieren.

4.0 Sichtdreieck

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

5.0 Baugrundgutachten

- Es liegt ein Geotechnischer Bericht Tiefbautechnik Erschließung Baugebiet "Am Spieß" - Gemeinde Rödelsee vom 06.04.2018 mit Anlagen zu
  - Beurteilung der geologisch-hydrologischen Standortsituation
  - Beschreibung des Untergrundes
  - Einordnung in Boden- und Felsklassen / Homogenbereiche nach DIN 18300
  - Angaben zu relevanten Bodenkennwerten und zur Frostempfindlichkeit der Böden
  - Beurteilung der Tragfähigkeit der Untergrundschichten
  - Beschreibung der Grundwasserverhältnisse
  - Aussagen zur Wiederverwendbarkeit der Erdaushe
  - 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist durchgeführt. Die Unterrichtung 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 sonstiger 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 13.03.2018 bis 13.04.2018 stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2018 wurde 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 ausgelegt.

6.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 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 erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2018 bis 01.08.2018 öffentlich ausgelegt.

8.0 Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rödelsee, den .....
Gemeinde Rödelsee

Klein
Erster Bürgermeister

9.0 Das Landratsamt Kitzingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ: ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

10.0 Ausgefertigt

Rödelsee, den .....
Gemeinde Rödelsee

Klein
Erster Bürgermeister

11.0 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 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. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsf