

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Schlossgrund“
Gemarkung Rödelsee

VORHABENTRÄGER

Gemeinde Rödelsee

LANDKREIS

Kitzingen

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 10.07.2018

VORHABENTRÄGER:

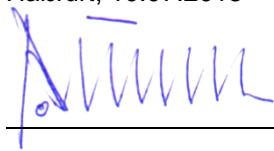
Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee
T + 49 9323 89952

Rödelsee, 10.07.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 10.07.2018



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Planungsgrundlagen/Ziele der Planung.....	4
1.1 Gesetzliche Grundlagen	5
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	6
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung	6
2.2 Regionale und überregionale Planung	7
2.3 Lage und Größe des Plangebietes	7
2.4 Topografische Gegebenheiten	9
2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets.....	9
2.6 Bau- und Bodendenkmäler	9
2.7 Staatsstraße St 2420	10
3. Erschließung	10
3.1 Verkehrliche Erschließung	10
3.2 Ver- und Entsorgung.....	10
4. Flächenbilanz.....	11
5. Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3 Bauweise	14
5.4 Abstandsflächen	14
5.5 Fassaden	14
5.6 Dacheindeckung	14
5.7 Einfriedungen.....	14
5.8 Flächen für Stellplätze und Garagen	14
5.9 Bewegliche Abfallbehälter	15
6. Immissionsschutz.....	15
7. Bodenordnung	18
8. Hinweise	18
8.1 Fernwasserversorgung Franken.....	18
8.2 Telekom	18
8.3 Lage im Bewilligungsfeld "Kitzingen"	18
8.4 Sichtdreieck	18
8.5 Baugrundgutachten.....	19
9. Verfahrensvermerke	19

- Anlage 1: Begründung zum Grünordnungsplan
- Anlage 2: Umweltbericht
- Anlage 3: Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen eines benachbarten Weinbaubetriebs sowie zu Einwirkungen durch den Straßenverkehr; Bericht-Nr.: 17-9656-b03 vom 02.05.2018
- Anlage 3a: Ergänzende schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen, be/he-17.9656-v04b vom 26.06.2018
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht, Tiefbautechnische Erschließung vom 06.04.2018

1. Planungsgrundlagen/Ziele der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Grundsätzlich orientiert sich die Gemeinde Rödelsee am Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Innenentwicklung. Bauplätze stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Da somit keine wirklichen Potentiale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorhanden sind bzw. diese nicht den Bedarf und die Nachfrage der Bauwilligen vor Ort decken, ist eine Neuausweisung dieses Baugebietes erforderlich. Das Baugebiet „Schlossgrund“ ist somit dringend zur Deckung der Baunachfrage erforderlich. Es liegen derzeit 29 Bauanfragen vor. Die Gemeinde Rödelsee sieht nur für den tatsächlichen Bedarf eine bauleitplanerische Sicherung vor, so dass bereits der Umgriff der Neuausweisung unter dem Aspekt eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der tatsächlichen Erfordernis gewählt wurde.

Im Norden wird der geplante Standort des Baugebietes von der Staatsstraße St2420 begrenzt. Darüber hinaus wird es bereits westlich und östlich von bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung sowie im Süden von einem Weinbaubetrieb begrenzt. Aufgrund dieses Gemengegelages unterschiedlicher Nutzungen wurde der Weinbaubetrieb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und die Art der baulichen Nutzung als MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt: *„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“*

Damit reagiert die Gemeinde sowohl auf die umgebenden Nutzungen und deren Belange sowie die bestehende kurzfristige Nachfrage von Bauparzellen.

Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauplätzen besteht nach Einschätzung der Gemeinde Rödelsee dennoch aktuell sowie auch in den kommenden Jahren weiterhin ein konkreter Bedarf an neuen Bauplätzen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ bereitgestellt werden soll.

Dies macht es notwendig die bestehende Nachfrage nach Bauland auch kurzfristig decken zu können, da keine freien Bauparzellen zur Verfügung stehen. In Rödelsee und Fröhstockheim sind 12 Baulücken, 8 Wohngebäudeleerstände, 4 leerstehende Hofstellen und 7 restgenutzte Hofstellen (nur Wohnhaus wird bewirtschaftet) vorhanden. Alle in Privatbesitz. Eigentümer sind derzeit nicht bereit, Grundstücke oder Gebäude zu veräußern. Die Grundstücke im Baugebiet „Schlossgrund“ sind fast alle vorreserviert.

Entsprechend besteht das Erfordernis, das geplante Baugebiet „Schlossgrund“ zu realisieren. Dennoch ist sich die Gemeinde Rödelsee ihrer Verantwortung im Zusammenhang mit der Entwicklung ihrer Altortbereiche bewusst. Entsprechend betätigt sich die Gemeinde Rödelsee seit Jahren intensiv

in der nachhaltigen Entwicklung des innerörtlichen Siedlungsbestandes, in welchem sich kurz- und mittelfristig kein Leerstand abzeichnet.

So kann weder die kurzfristige wie auch die mittelfristig vorhandene Nachfrage nach Bauplätzen durch die bestehenden Möglichkeiten ohne die Realisierung eines Baugebietes bedient werden. Entsprechend besteht das Erfordernis, das Baugebiet „Schlossgrund“ im Rahmen der vorliegenden Planung umzusetzen.

Abschließend ist weiterhin zu berücksichtigen, dass sich alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Rödelsee befinden. Eine künftige Blockade einzelner unbebauter Grundstücke durch Privatpersonen kann somit effektiv vermieden werden. Da bereits heute 29 verbindliche Anfragen von Bauinteressenten vorliegen, ist eine zügige Erschließung des Baugebietes möglich und von der Gemeinde Rödelsee angestrebt.

Aus den o.g. Gründen erscheint die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche zur Ausweisung des Baugebiets „Schlossgrund“, im Sinne einer nachhaltigen zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Gemeinde Rödelsee vertretbar.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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), und 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).

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rödelsee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Neufassung und 3. Änderung), festgestellt durch den Gemeinderat am 07.10.2013. Darin ist der Geltungsbereich im südlichen Teil als „Mischgebiet“ (MI) und im nördlichen Teil als Grünfläche, ohne gesonderte Zweckbestimmung dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als „Dorfgebiet“ (MD) ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

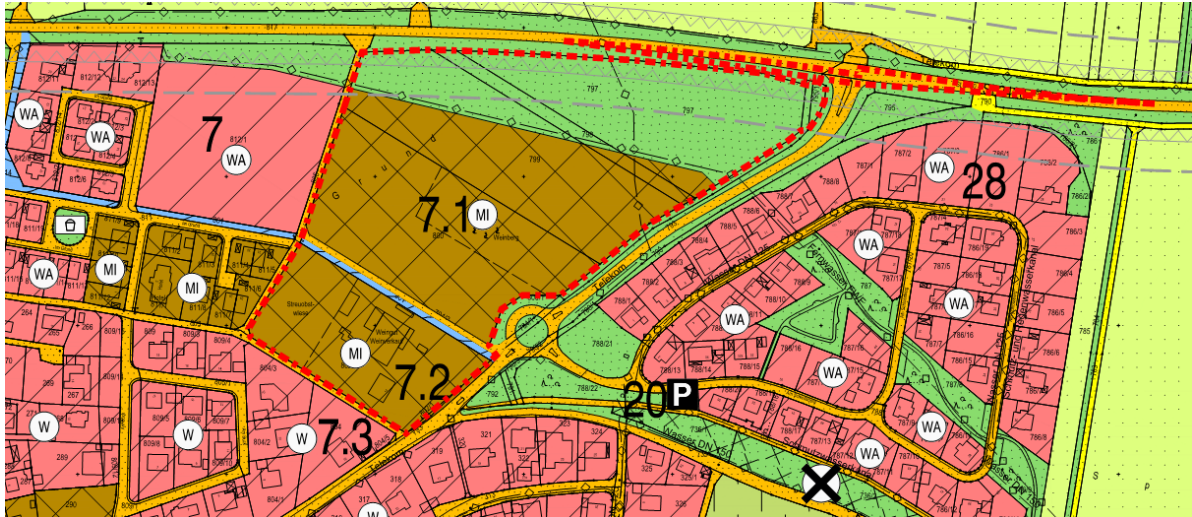


Abbildung 1: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Geltungsbereich „Schlossgrund“ rot

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Rödelsee liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im Landkreis Kitzingen. Die Gemeinde Rödelsee mit dem Ortsteil Fröhstockheim und dem Schwanberg ist eine eigenständige Gemeinde, die von der Verwaltungsgemeinschaft Iphofen verwaltet wird.

Großlangheim, Wiesenbronn, Iphofen, Mainbernheim und Kitzingen grenzen als Nachbargemeinden an Rödelsee an.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Staatsstraße St 2420 (Iphofen – Neuses am Sand). Die Autobahn A3 (Frankfurt – Nürnberg) verläuft nördlich und die Autobahn A7 (Ulm – Kassel) westl. von Rödelsee, mit Anschlussstellen in der Nachbargemeinde Kitzingen.



Abb. 2: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Die Gemeinde Rödelsee wird im Regionalplan Würzburg dem Nahbereich des Grundzentrums Iphofen zugeordnet. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan „Region Würzburg (2)“ verortet Rödelsee innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums“.

2.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Gemeindeteils Rödelsee, südlich der Staatsstraße St 2420. Das Baugebiet ist dabei westlich, südlich und östlich von bestehenden Siedlungsflächen eingeschlossen. Im Norden wird es von der Staatsstraße St2420 begrenzt. Demnach handelt es sich hierbei für die Gemeinde Rödelsee um eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes.

Seit der am 01.03.2018 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern gehört der gesamte Landkreis Kitzingen und somit auch die Gemeinde Rödelsee zum Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf (gem. Ziel 2.2.3 LEP).

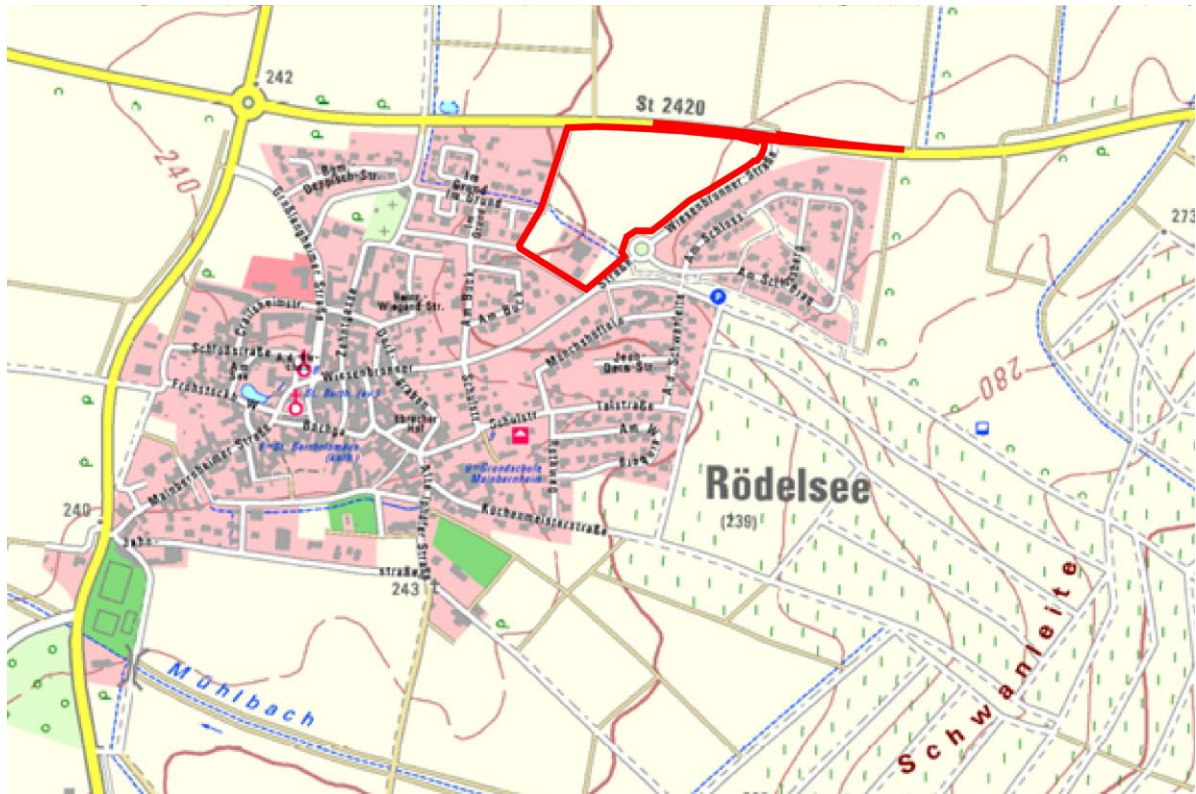


Abb. 3: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jeweils die Flurstücknummern 794/2, 795/1, 797, 798, 799, 800, 801, 802 sowie jeweils einen Teilbereich der Flurstücknummern 793, 794, 817 und 887 jeweils Gemarkung Rödelsee. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,4 ha.

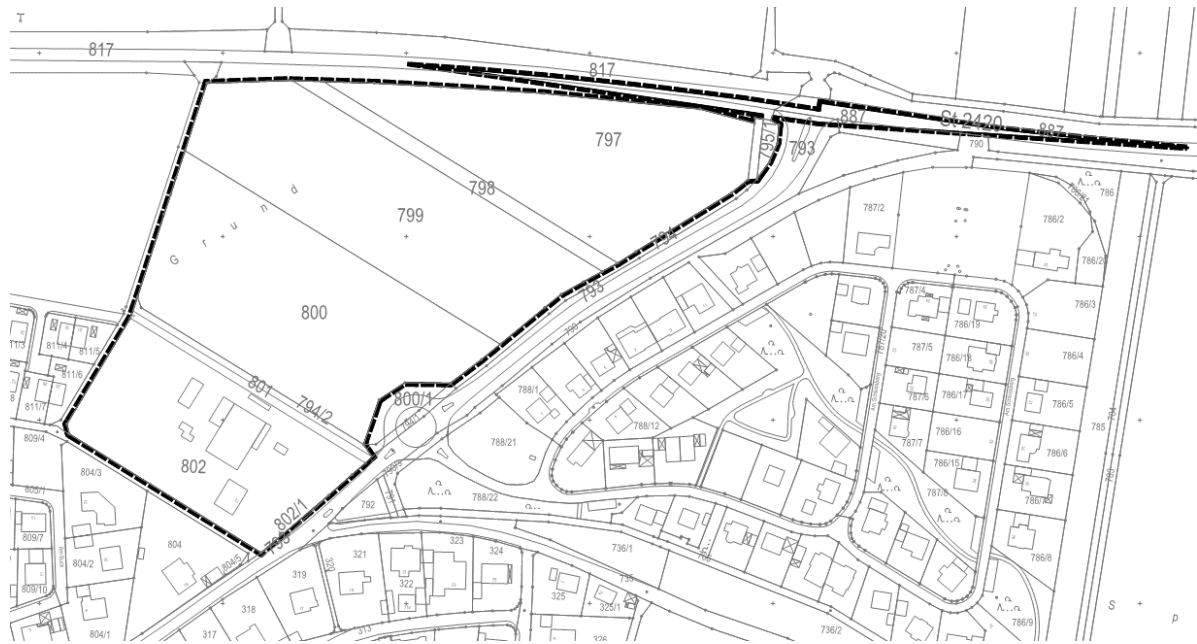


Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz

2.4 Topografische Gegebenheiten

Das Gelände weist entsprechend der vorgenommenen Vermessung ein Gefälle von ca. 261 m über NN im nordöstlichen Bereich auf ca. 247 m über NN im südwestlichen Bereich auf.

2.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche. In einem Teilbereich der Fläche stehen Weinstöcke. Auf dem Flurstück Nr. 802 befindet sich ein Weinbaubetrieb.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

„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.“

„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.“

2.7 Staatsstraße St 2420

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2420. Zur Staatsstraße ist gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG eine Bauverbotszone von 20,0 m einzuhalten. Nach Angaben des Staatlichen Bauamtes Würzburg vom 11.04.2018 ergaben sich nach der letzten Straßenverkehrszählung 2010 folgenden durchschnittlichen Verkehrsmengen aller Tage des Jahres, je in KFZ/24 h

Personenverkehr: 3503

Güterverkehr: 267

motorisierter Gesamtverkehr: 3770.

Weiterhin wurden vom Staatlichen Bauamt Hinweise zu der Errichtung von Lärmschutzwänden und Entwässerung gegeben. Diese werden in der weiteren Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Das geforderte Sichtfeld, welches für die Anlage an Landstraßen (RAL) erforderlich wird, ist im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Das Sichtfeld ist von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße überschritten wird.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das bestehende Straßennetz erfolgt aus südöstlicher Richtung über den bestehenden Kreisverkehr der Wiesenbronner Straße. Der Straßenraum der Planstraße wird in einer Breite von 8,0 m, bzw. 6,50 m ausgeführt, dessen genaue Gliederung in der Erschließungsplanung vorzunehmen ist.

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 PKW-Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Der Mehrzweckstreifen/Fußweg darf dabei nur durch eine Zufahrt je Bauparzelle unterbrochen werden. Die genaue lagemäßige Verortung der Straßenraumgliederung und die maximal mögliche Breite der Zufahrt sind im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen. Die Erschließung (Zu- und Ausfahrten) des Weinbaubetriebes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Rödelsee angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets, welches bereits in der Kanalisationsplanung vom 26.03.2018 enthalten ist, erfolgt in einem Trennsystem. Durch das Baugebiet erhöht sich aber der Anteil der versiegelten Flächen. Diese Versiegelung wurde bei der Bemessung des bestehenden

Trennsystems nicht berücksichtigt. Deshalb muss eine Rückhaltung für das Oberflächenwasser vorgesehen werden, um die Abflusssituation im öffentlichen Kanalnetz nicht zu verschärfen. Die hierfür notwendige Fläche wurde am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Diese wird im Rahmen der Erschließung an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Hierzu wurde ein 6,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Ferner verläuft durch den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Leitungstrasse (zwei Kabel). Diesbezüglich 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. ausgebaut und entsorgt werden. Weiterhin weist die Deutsche Telekom darauf hin, dass wenn diese Arbeiten durch den Bau-träger durchgeführt werden keine Kosten seitens der Telekom entstehen.

4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in % ¹
Größe des Geltungsbereiches	5,4 ha	100 %
= Bruttobaupfläche	54.262 m²	100 %
<hr/>		
./ Straßenverkehrsflächen (geplant)	5.288 m ²	9,52 %
./ Grünfläche, Grünweg	83 m ²	0,15 %
./ Wirtschaftsweg mit Überfahrten (bestehend)	502 m ²	0,90 %
./ Sichtfelder St2420 (bestehend)	1.653 m ²	2,98 %
./ Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (geplant)	1.139 m ²	2,05 %
./ Öffentliche Grün- und Freifläche (Norden)	4.506 m ²	8,11 %
./ Öffentliche Grün- und Freifläche (Süden)	917 m ²	1,65 %
./ Öffentlicher Entwässerungsgraben (bestehend)	668 m ²	1,20 %
∑ Nettobaupfläche (entspricht den Bauparzellen)	39.501 m²	71,10 %

¹ Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

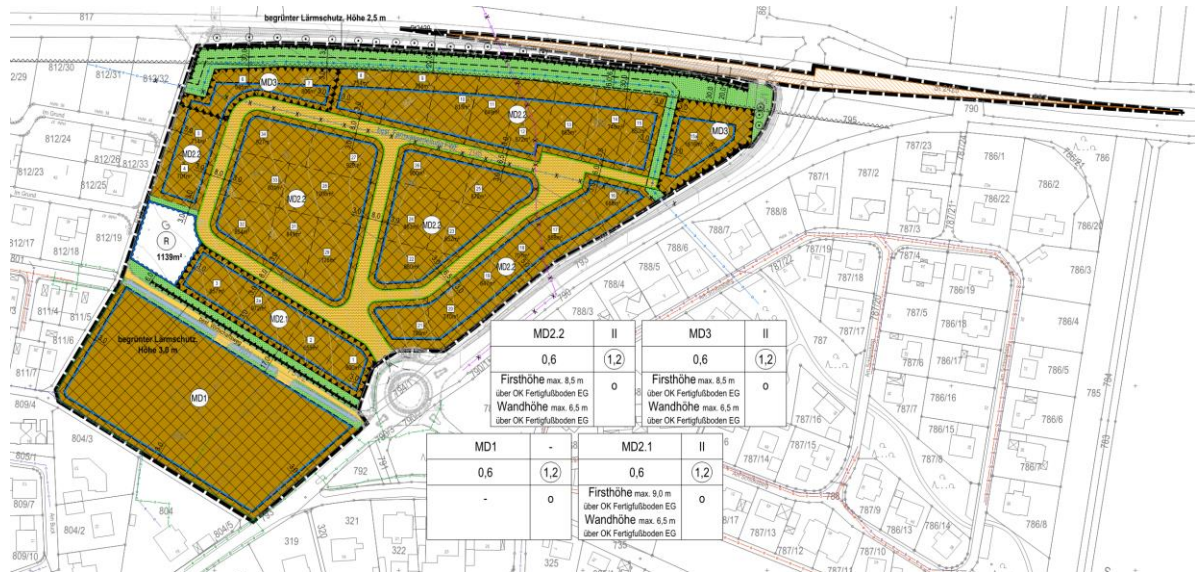


Abb. 6: Bebauungsplan „Schlossgrund“, Planteil mit Nutzungsschablone, Stand 10.07.2018

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ (MD) entsprechend § 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 (-):	MD 1	MD 2.1/2.2	MD 3
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 landwirtschaftliche 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, Schank- und Speisewirtschaften	-	-	-
	x	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. 6 Satz 1 BauNVO ist die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen.

MD1	-	MD2.1	II
0,6	(1,2)	0,6	(1,2)
-	0	Firsthöhe max. 9,0 m über OK Fertigfußboden EG Wandhöhe max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG	0
MD2.2	II	MD3	II
0,6	(1,2)	0,6	(1,2)
Firsthöhe max. 8,5 m über OK Fertigfußboden EG Wandhöhe max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG	0	Firsthöhe max. 8,5 m über OK Fertigfußboden EG Wandhöhe max. 6,5 m über OK Fertigfußboden EG	0

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (Erschließungsseite) festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße von der das Gebäude erschlossen 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

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

5.4 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

5.5 Fassaden

Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Fassadenfarben zulässig, sondern nur sogenannte Erdfarben.

5.6 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in städtebaulich verträglichem Rahmen zu gestalten.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

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

5.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut 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 Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist nicht zulässig.

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

5.9 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche 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 Bepflanzung).

6. Immissionsschutz

Immissionsschutzbericht IBAS Bericht-Nr.: 17-9656-b03 vom 02.05.2018 (Anlage 3 zur Begründung):

"Hinsichtlich der Realisierung des Baugebietes in der geplanten Weise wurden schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen durch den Weinbaubetrieb Weltner sowie zu den Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich entlangführende Staatsstraße St 2420 und jeweils mögliche Maßnahmen zum Schallschutz bewertet.

Im Ergebnis eines Ortstermins mit messtechnischer Erfassung der geräuschrelevanten Tätigkeiten und Komponenten auf dem Gelände des Weingutes Weltner für die Arbeitsphasen "Pflanzenschutz" und "Weinlese" wurde festgestellt, dass zur Realisierung des Baugebietes zunächst Lärminderungsmaßnahmen an maßgebenden Geräuschquellen erforderlich werden (vgl. Abschnitt 5.4 des Berichtes). Die Maßnahmen sollen idealerweise mit Erweiterungsplanungen des Weingutes koordiniert werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Lärmschutzwand, Höhe = 5 m über Geländeoberkante nördlich des Fahrweges, zur Abschirmung der durch beide v. g. Arbeitsphasen hervorgerufenen Schallimmissionen unabdingbar und wird entsprechend in der Planzeichnung 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 Schallanforderungen für ein WA-Gebiet von 55 dB(A) erfüllt.

Zur Nachtzeit kann auf den Baufeldern, mit Ausnahme der südlichen Parzellen 1 ... 3, mit Beurteilungspegeln von bis zu 45 dB(A) der Orientierungswert für ein MD-Gebiet eingehalten werden. Im südlichen Baufeld resultieren für die beiden saisonbedingten geräuschintensiven Arbeitsphasen des

Weinguts Beurteilungspegel von bis 53 dB(A) nachts, die deutlich über der Vorgabe für ein MD-Gebiet liegen. Das südliche Baufeld mit den Parzellen 1 ... 3 birgt somit aus schalltechnischer Sicht für eine Wohnnutzung erhebliche Konflikte. ... 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 Mindesthöhe 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 Bebauungsplan festgesetzt. Zur Nachtzeit kann die Schallvorgabe der DIN 18005 überwiegend, mit Ausnahme einiger Randbereiche auf den nördlichen Bauparzellen (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 ggf. durchzuführenden 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 be/he-17.9656-v04b vom 26.06.2018 (Anlage 3a zur Begründung):

"Im Ergebnis der durchgeführten ergänzenden Untersuchungen mit Einbeziehung von möglichen zusätzlichen Vorkehrungen zum Schallschutz auf dem Weingut Weltner zeigt sich, dass im überwiegenden Baugebiet 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 geeigneten Grundrissorientierungen (Schlafräume auf die nördliche Gebäudeseite) kann auch im westlichen Bereich des unmittelbar zum Weingut benachbarten Baufeldes Süd Wohnen ermöglicht werden.

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

Weitere bauliche Möglichkeiten zum Schallschutz (Verbesserung der Schirmwirkung) und rechtliche Möglichkeiten (z.B. Eintragung einer Immissionsschutzdienstbarkeit) können auf Anregung der Gemeinde zwischen den Betroffenen zusätzlich vereinbart werden."

Dieser Sachverhalt wird entsprechend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und in den BPlan ergänzend/ändernd festgesetzt, ebenso wie Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bei allen hiervon betroffenen Grundstücken im Baugebiet.

Die oben genannten Gutachten haben vor Ort alle für die bestehende und zukünftige Betriebsstruktur messbaren Ansätze ermittelt und sichern so den Erhalt und die Entwicklung des Betriebes bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen.

Durch die Einbeziehung des Betriebes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im gesamten MD-Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Darüber weist IBAS in einer Stellungnahme vom 09.07.2018 darauf hin, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in der Tagzeit durch den Weinbaubetrieb überwiegend nicht ausgeschöpft werden, so dass für eine konkrete Ansiedlung noch Lärmkontingente vorhanden sind.

7. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rödelsee, so dass Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich werden. Darüber hinaus ist somit der Gemeinde die Steuerung der Bebauung zur Gewährleistung des Gebietscharakters eines Dorfgebietes.

8. Hinweise

8.1 Fernwasserversorgung Franken

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Diese wird im Rahmen der Erschließung an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Hierzu wurde ein 6,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Geltungsbereich festgesetzt.

8.2 Telekom

Ferner verläuft durch den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine Leitungstrasse (zwei Kabel). Diesbezüglich 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. ausgebaut 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.

8.3 Lage im Bewilligungsfeld "Kitzingen"

Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - weist mit Stellungnahme vom 27.03.2018 darauf hin, dass das Planvorhaben von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird.

Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

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

8.4 Sichtdreieck

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

8.5 Baugrundgutachten

Es liegt ein Geotechnischer Bericht Tiefbautechnische Erschließung Baugebiet "Am Spieß" - Gemeinde Rödelsee vom 06.04.2018 mit Aussagen zu

- Beurteilung der geologischen-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 Erdstoffe
- Hinweise zur Wasserhaltung
- Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau

vor.

Die diesbezüglichen Hinweise sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

9. Verfahrensvermerke

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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2018 hat am 26.03.2018 und 28.03.2018 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 05.03.2018 hat in der Zeit vom 13.03.2018 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 ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.07.2018 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.

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.

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

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

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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.