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 Gesetztes 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./Gepl. Versorgungleitung Wasser (FWF)
Best. Kabeltrasse Main-Donau Netzgesellschaft
Best. Telekomkabel

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 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-Immissionsschutzgesetztes (§ 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-Immissionsschutzgesetztes (§ 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 (Art. 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, soweit 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
2 — Parzellennummer
799 — Flurstücksnummer
Grenzsteine
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 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 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,	x	x	x
Schank- und Speisewirtschaften	-	-	-
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.

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 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	-	-	10,0 m
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)

Im Planteil 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 freistehend oder am Haus angebaut zulässig.
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig.

Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist nicht zulässig.

7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 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 nur durch eine Zufahrt je Bauparzelle 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, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben.

8.2 Die Dachflächen sind in städtebaulich verträglichem Rahmen zu gestalten.

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

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.

9.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen
Auf öffentlichen Grün- und Freiflächen ist bei Neuansaaten und Neuanpflanzungen standortgerechtes Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.

Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit begrünten Lärmschutzmaßnahmen und Wegeführungen 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. Bei 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 Artenlisten 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 privates Pflanzgebot : Hochstamm, 3xv, StU 12/14
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", „Wiltshire", „Winterrambour"

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

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

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

9.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen
Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20.639 m². Der Ausgleich wird extern auf den Grundstücken Flur-Nr. 332, 335 und 336 Gemarkung Fröhstockheim über einen Waldumbau zum Mittelwald mit Hutewaldnutzung auf ca. bis zu 40 ha Waldflächen erbracht. Voraussichtlich soll auf den Flächen eine intensive Mittelwaldbewirtschaftung mit möglicher paralleler Hutewaldnutzung auf der südlichen Bio-Fettwiese mit Waldanteil oder im Nord-Osten auf Teilflächen des Gemeindeackers und des Waldes erfolgen. Das konkrete Planungskonzept mit Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer der Ausgleichsflächen und der Gemeinde Rödelsee festzulegen. Der städtebauliche Vertrag muss den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher gewährleisten wie im Falle einer Festsetzung.

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 Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verlegung versickerungsbegünstigte Beläge wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, soweit keine anderen Auflagen bestehen.

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 April bis Ende Juni begonnen werden . Sollte ein Baubeginn zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit nötig sein, sind die Bauparzellen 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 Versteckmöglichkeiten
Bei konkreten Bauvorhaben im Bereich MD1 sind Verstecke wie Holzlager, Bretter, Steinhaufen, Kompostlager 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 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.

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 vom 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)

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 Lärmminderungsmaßnahmen an maßgebenden Geräuschquellen erforderlich werden (vgl. Abschnitt 5.4 des Berichtes). Die Maßnahmen sollen idealerweise mit Erweiterungsplanungen des Weinguts 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 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 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 zu 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."

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 Geltungsbereiches verlegt. Hierzu wurde ein 6,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Geltungsbereich festgesetzt.

2.0 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.

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 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.

4.0 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.

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 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.

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 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . hat in der Zeit vom . . . . bis . . . . stattgefunden.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . hat in der Zeit vom . . . . bis . . . . stattgefunden.

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . bis . . . . beteiligt.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . bis . . . . öffentlich ausgelegt.

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

Rödelsee, den . . . .
Gemeinde Rödelsee

Klein
Erster Bürgermeister

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

8.0 Ausgefertigt

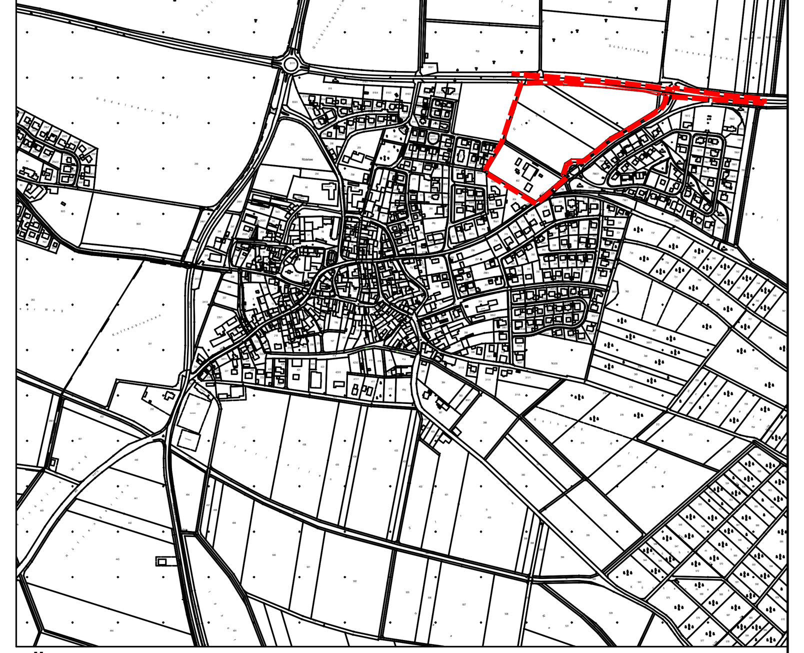
Rödelsee, den . . . .
Gemeinde Rödelsee

Klein
Erster Bürgermeister

9.0 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. 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.

Rödelsee, den . . . .
Gemeinde Rödelsee

Klein
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

Nr.	Änderungen	geänd. am Name	gepr. am Name

Vorhaben: Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Rödelsee
Landkreis: Kitzingen
Proj. Nr. 166329 — Anlage
ENTWURF
Plan - Nr. 1

Maßstab: 1 : 1000

Bebauungsplan
"Schlossgrund" Rödelsee

	Tag:	Name:
entw.	11.2017	Roschlau
gez.	11.2017	Haßfurther
gepr.	11.2017	Roschlau
geänd.		

Vorhabensträger:
Gemeinde Rödelsee
An den Kirchen 2
97348 Rödelsee

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

07.05.2018
(Datum, Unterschrift)

P:\166329\2-VORENTPLAN\2018-05-25\Verschickung\2018-05-24.dwg