

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Schlossgrund“
Gemarkung Rödelsee

VORHABENTRÄGER

Gemeinde Rödelsee

LANDKREIS

Kitzingen

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 01.03.2019

VORHABENTRÄGER:

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

Rödelsee, 01.03.2019

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 01.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	Planungsgrundlagen/Ziele der Planung.....	4
1.1	Gesetzliche Grundlagen	6
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	7
2.1	Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung	7
2.2	Regionale und überregionale Planung	7
2.3	Lage und Größe des Plangebietes	8
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.....	14
5.3	Bauweise	15
5.4	Abstandsflächen	15
5.5	Fassaden	15
5.6	Dacheindeckung	15
5.7	Einfriedungen.....	15
5.8	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
5.9	Bewegliche Abfallbehälter	15
6.	Immissionsschutz.....	16
7.	Bodenordnung	18
8.	Hinweise	18
8.1	Fernwasserversorgung Franken.....	18
8.2	Telekom	18
8.3	Lage im Bewilligungsfeld "Kitzingen".....	18
8.4	Lage im beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen.....	18
8.5	Sichtdreieck	19
8.6	Baugrundgutachten.....	19
8.7	Landwirtschaft.....	19

9. Verfahrensvermerke19

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-b03a vom 02.05.2018

Anlage 3a: IBAS Aktenvermerk (5); Flächennutzungsplanung, ergänzende schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen vom 23.01.2019, IBAS Bericht 18.01.2019 be/kr-17.9656-b04a: Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen des benachbarten Weinbaubetriebes in der bestehenden Wohnnachbarschaft

Anlage 4: Geotechnischer Bericht, Tiefbautechnische Erschließung vom 06.04.2018

VORABZUG

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.

Die Gemeinde Rödelsee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (zuletzt 4. Änderung, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 15.02.2019). Darin ist der Geltungsbereich des dieser Begründung zu Grunde liegenden Gebietes als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach umfangreicher und ordnungsgemäßer Abwägung der öffentlichen mit den privaten Belangen durch den Gemeinderat am 28.01.2019 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgrund“ und der Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) hat die Gemeinde Rödelsee den Grundsatz umgesetzt, wonach Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Gemeinde Rödelsee orientiert sich am Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung. In der jüngsten Vergangenheit ist es gelungen, die Ortskerne auch Dank Maßnahmen der Städtebauförderung oder Dorferneuerung zu revitalisieren. Es gibt nahezu keine leerstehenden Gebäude bzw. Grundstücke oder Freiflächen, die der Gemeinde zur weiteren Entwicklung anhand der großen Nachfrage nach Wohn- und Nutzflächen zur Verfügung stehen.

Dies zeigt auch eines der Ergebnisse aus dem Leerstands- und Innenentwicklungsmanagements der Allianz „SüdOst 7/22“ aus dem Jahr 2018:

Demnach bestehen in Rödelsee und Fröhstockheim 12 Baulücken, 8 Wohngebäudeleerstände, 4 leerstehende Hofstellen und 7 restgenutzte Hofstellen. Alle diese Grundstücke befinden sich in Privateigentum; keiner der Eigentümer zeigt Bereitschaft, die Grundstücke oder Gebäude zu veräußern oder für eine Siedlungsentwicklung oder Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Anderenorts scheidet seit Jahren eine Siedlungsentwicklung an der wirtschaftlich vertretbaren Umsetzung.

Somit steht der Gemeinde weder Potenzial zur weiteren Innenentwicklung noch zur Entwicklung eines Siedlungsgebietes an anderer Stelle zur Verfügung.

Die Gemeinde Rödelsee ist sich bei der Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung ihrer Verantwortung im Zusammenhang mit der Entwicklung ihrer Altortbereiche bewusst und hat in diese in den vergangenen Jahrzehnten erhebliche und nachhaltige Investitionen getätigt. Maßnahmen der Städtebauförderung in Rödelsee bzw. künftig der Dorferneuerung werden einen wichtigen Teil zur Stärkung, Verstärkung und künftigen Entwicklung der Ortskerne leisten.

Im innerörtlichen Siedlungsbestand gibt es mittelfristig keinen bzw. nur kurzfristigen Leerstand. Die Anfragen im Bereich des Wohn-, Siedlungs- bzw. Immobilienmarktes sind stets höher als das verfügbare Angebot.

Für die perspektivische Weiterentwicklung der Gemeinde ist es daher notwendig, die Nachfrage nach Siedlungsflächen kurz-, mittel- und langfristig decken zu können, da keine Flächen für Nutzungen z. B. auch in einem Dorfgebiet zur Verfügung stehen. In der Gemeinde Rödelsee hat sich durch die geordnete und zielgerichtete Baulandentwicklung die Einwohnerzahl seit 2002 von ca. 1500 Einwohnern auf nunmehr ca. 1780 Einwohner in 2018 erhöht.

Der seit Jahren gleichbleibend hohen Nachfrage nach Bau-, Siedlungs- und Entwicklungsflächen trägt die Gemeinde durch die Realisierung des Baugebiets „Schlossgrund“ nunmehr Rechnung. Die Ausweisung als Dorfgebiet erfolgt dabei auf Grund der Tatsache, dass viele verbindliche Anfragen zum Kauf von unbebauten Grundstücken vorliegen, die neben der Wohnnutzung auch dorfgebiets-typische Nutzungen wie für handwerkliche Tätigkeiten, Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung, Dienstleistungen oder Bürotätigkeiten umfassen.

Die Gemeinde Rödelsee sieht dabei 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 dem tatsächlichen Erfordernis der gebietstypischen Nutzungen gewählt wurde. Aktuell liegen gar mehr Anfragen nach Siedlungs- und Entwicklungsflächen vor, als sie im Baugebiet „Schlossgrund“ realisiert werden können.

Im Norden ist das geplante Baugebiet von der Staatsstraße St2420, westlich, östlich sowie südlich von bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnbebauung umschlossen. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Aufgrund der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen wurde der landwirtschaftliche Betrieb von Beginn der Planungen an in den Geltungsbereich des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes mit dessen Einverständnis und nach Abstimmung einbezogen und die Art der baulichen Nutzung als MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Damit reagiert die Gemeinde sowohl auf die umgebenden Nutzungen und deren Belange als auch auf bestehende Nachfragen zu sämtlichen möglichen Nutzungen in einem Dorfgebiet.

Wegen der dauerhaft hohen Nachfrage nach Siedlungs- und Entwicklungsflächen für unterschiedliche Nutzungen besteht aus vorgenannten Gründen aktuell sowie auch in den kommenden Jahren weiterhin konkreter Bedarf an Bau-, Siedlungs- und Entwicklungsflächen.

Die Gemeinde wird weitere Entwicklungsmöglichkeiten stets mit dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und städtebaulichen Möglichkeiten wie z. B. dem bereits beschlossenen gemeindlichen „Baukindergeld“ o. ä. abwägen, um einen drohenden Leerstand in den Altorten bzw. schon bestehenden, älteren Siedlungsgebieten, zu vermeiden.

Aus den oben genannten Gründen ist die Inanspruchnahme der Fläche zur Ausweisung des Baugebiets „Schlossgrund“ im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Bodenpolitik für die Gemeinde Rödelsee nicht nur vertretbar, sondern vernünftig, weitsichtig und überzeugend.

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 (4. Änderung), festgestellt durch den Gemeinderat am 28.01.2019, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom 15.02.2019. Darin ist der Geltungsbereich des dieser Begründung zugrundeliegenden Gebietes als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Geltungsbereich schwarz

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 (Auffahrt Kitzingen/Schwarzach 10 km) und die Autobahn A7 (Ulm – Kassel) westl. von Rödelsee (Auffahrt Kitzingen 12 km), mit Anschlussstellen in der Nachbargemeinde Kitzingen.

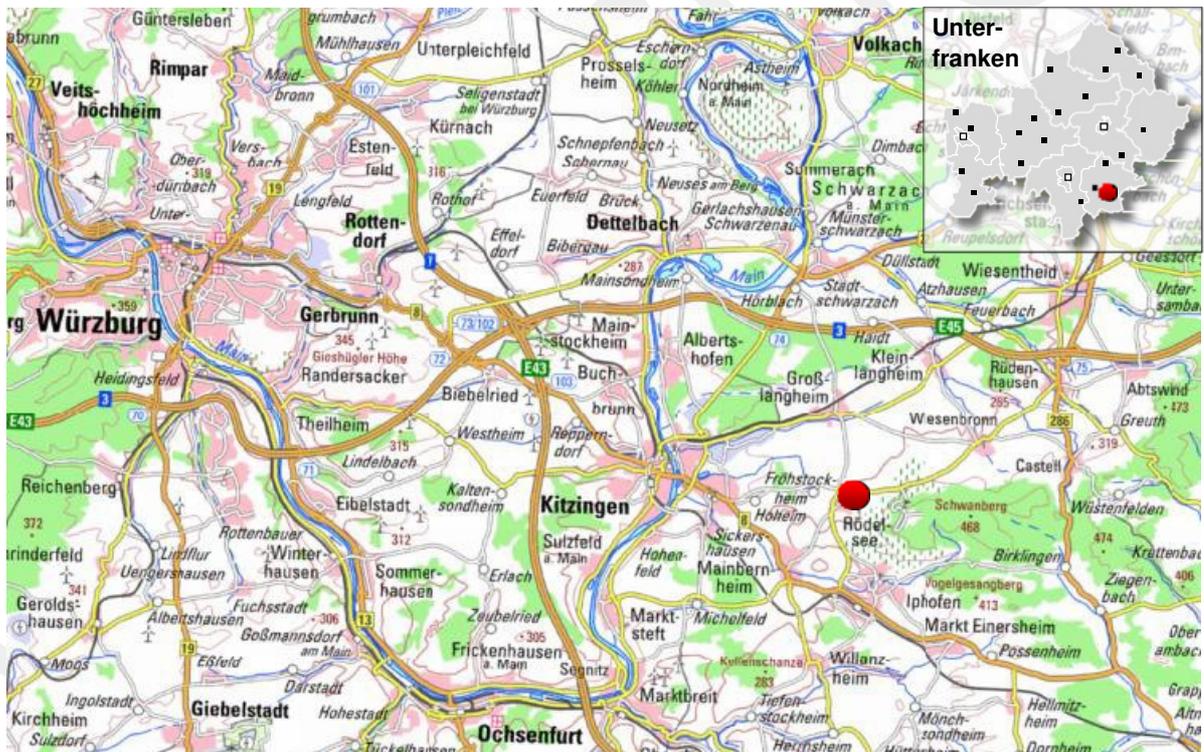


Abb. 2: Lage im Raum, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Seit der am 01. März 2018 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern gehört der gesamte Landkreis Kitzingen und somit auch die Gemeinde Rödelsee dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) an.

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.

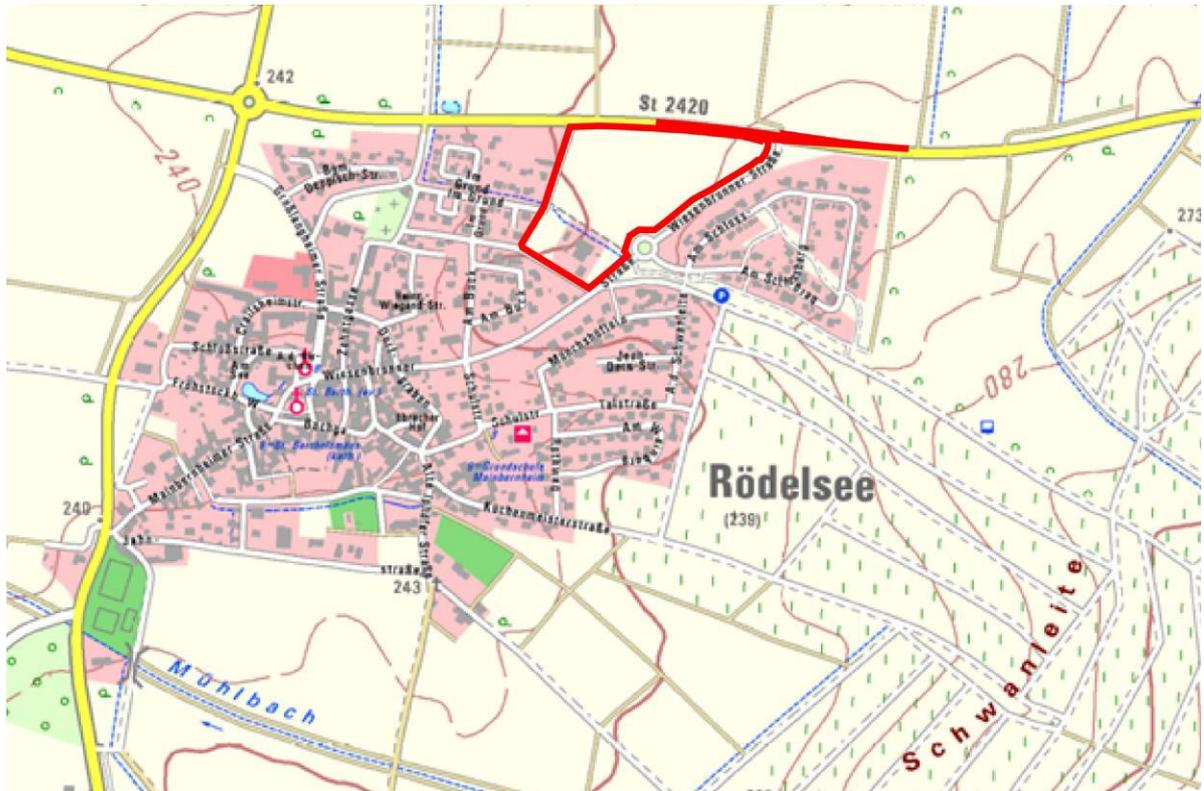


Abb. 3: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jeweils die Flurstücknummern 793 (teilweise), 794/2, 794/3, 794/4, 795/1, 800, 800/2 – 800/39, 801, 802, 817 (teilweise) und 887 (teilweise), Gemarkung Rödelsee. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,4 ha.

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 Plangebiets

Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche. Auf dem Flurstück Nr. 802 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Weinbau).

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 Bebauungsplan 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.

Je Grundstück sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen/Carports mit einer Tiefe von mind. 5 m können als Stellplatz angerechnet werden. Grundsätzlich ist für jedes auf den Eigentümer bzw. Miethaushalt sowie mit Wohnsitz gemeldeten Bewohner zugelassene Fahrzeug ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen. Befinden sich Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO auf dem Grundstück, ist hierfür ebenfalls ein Stellplatz nachzuweisen. Des Weiteren gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rödelsee in der jeweils geltenden Fassung.

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 verlief eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Diese wurde 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 mitgeteilt, dass die Kabel auf eigene Kosten gekappt, ggf. ausgebaut und entsorgt werden können.

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 %
= Bruttobaufläche	54.262 m²	100 %
./. 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 %
Σ Nettobaufläche (entspricht den Bauparzellen)	39.501 m²	71,10 %

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes

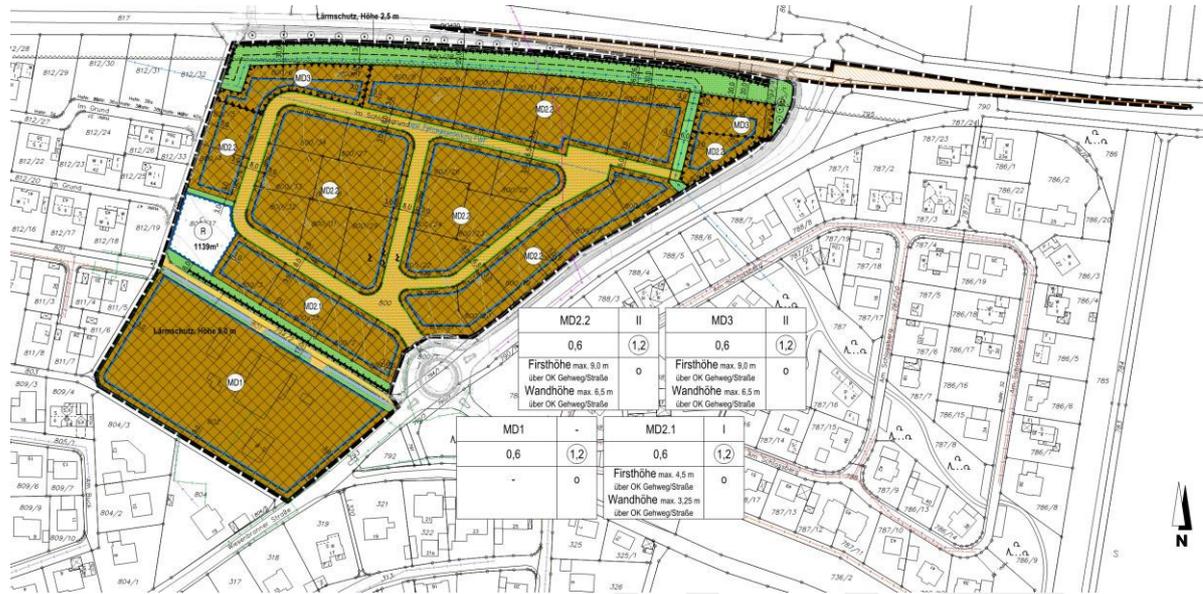


Abb. 6 BPlan "Schlossgrund", Planteil mit Nutzungsschablone und möglicher Grundstücksaufteilung. Stand 01.03.2019

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	MD 2.2	MD 3
1. Wirtschaftsstellen und land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnung und Wohngebäude (Nutztierhaltung bis 0,1 Großvieheinheiten zulässig)	x	x	x	x
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Nutztierhaltung bis 0,1 Großvieheinheiten zulässig)	x	x	x	x
3. sonstige Wohngebäude (Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten, ab einer Grundstücksgröße von 850	x	-	x	-

<i>m² max. 4 Wohneinheiten. Einzelhäuser sind frei stehende Baukörper, die sich auf einem Baugrundstück befinden und zu allen Seiten die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Die festgesetzte Zahl an Wohneinheiten entspricht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude)</i>				
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Imkerei)	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
	X	X	-	-
6. sonstige Gewerbebetriebe (nur Betriebe mit Dorfcharakter, kein Industriebetrieb)	X	X	X	X
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ausgenommen lärmemittierende Sportarten)	X	X	X	X
8. Gartenbaubetriebe	X	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.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, entsprechende Räume sowie auch Gebäude zulässig. Auf eine Durchmischung der dorfgebietstypischen Nutzungen ist zu achten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht der §17 BauNVO bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Dorfgebiet (MD).

MD1	-	MD2.1	I
0,6	1,2	0,6	1,2
-	0	Firsthöhe max. 4,5 m über OK Gehweg/Straße Wandhöhe max. 3,25 m über OK Gehweg/Straße	0
MD2.2	II	MD3	II
0,6	1,2	0,6	1,2
Firsthöhe max. 9,0 m über OK Gehweg/Straße Wandhöhe max. 6,5 m über OK Gehweg/Straße	0	Firsthöhe max. 9,0 m über OK Gehweg/Straße Wandhöhe max. 6,5 m über OK Gehweg/Straße	0

Bezugspunkt für die Firsthöhe und Wandhöhe im ganzen Baugebiet ist die Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbezugslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt jene Straße von der das Gebäude erschlossen wird. Aufenthaltsräume, die über der festgesetzten Wandhöhe liegen, sind nicht zulässig.

Bereich	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. Wandhöhe über OK Gehweg/Straße	Max. Firsthöhe über OK Gehweg/Straße
MD1	-	-	-
MD2.1	I	3,25 m	4,5 m
MD2.2	II	6,5 m	9,0 m
MD3	II	6,5 m	9,0 m

5.3 Bauweise

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

5.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO finden Anwendung.

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 und dürfen eine max. Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

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.

Dies soll eine ein bestmögliche und flexible Nutzung der Grundstücke durch die zukünftigen Bauherren und deren beabsichtigter Baustruktur gewährleistet werden.

Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist nicht zulässig. Wasserundurchlässige Versiegelungen werden nur 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). Somit kann ein ansprechendes Erscheinungsbild des dörflichen Quartiers erzielt werden.

6. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein bestehender Weinbaubetrieb. Durch die Einbeziehung des Betriebes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im gesamten MD-Gebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Einstufung des Betriebes als MD entspricht der aktuellen Nutzung. Der Betrieb ist bereits im Nordwesten, Südwesten und Südosten von bestehender Wohnbebauung umgeben.

In einer sachverständigen Stellungnahme vom 18.01.2019 be/kr-17.9656-b04a wird vom Ingenieurbüro IBAS in einer „Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen des benachbarten Weinbaubetriebes in der bestehenden Wohnnachbarschaft“ diesbezüglich festgestellt, dass „hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben TA Lärm in der bestehenden Wohnnachbarschaft bereits Maßnahmen zum Lärmschutz an den maßgebenden Schallquellen erforderlich werden“, d.h. es errechnen sich maximale Emissionspegel, die der Betrieb nach TA Lärm bereits jetzt (insbesondere in der Nachtzeit) einzuhalten hat.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft unmittelbar die Staatsstraße St2420.

Die Auswirkung von Gewerbe- und Verkehrslärm wurden umfassend in nachfolgenden Fachstellungen untersucht. Diese haben alle vor Ort alle für die bestehende und zukünftige Betriebsstruktur messbaren Ansätze ermittelt und sichern so den Erhalt und die Entwicklung des Weinbaubetriebes.

IBAS stellt, insbesondere mit Bericht-Nr.: 17-9656-b03a vom 02.05.2018 (Anlage 3 zur Begründung), im Ergebnis fest:

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 des Gebietes MD 2.1, mit Beurteilungspegeln von bis zu 45 dB(A) der Orientierungswert für ein MD-Gebiet bei einer zweigeschossigen

Bebauung eingehalten werden. Im südlichen Baufeld (MD 2.1) resultieren für die beiden saisonbedingten geräuschintensiven Arbeitsphasen des Weinguts Beurteilungspegel von bis 53 dB(A) nachts im OG, die deutlich über der Vorgabe für ein MD-Gebiet liegen. Das südliche Baufeld (MD 2.1) birgt somit aus schalltechnischer Sicht für eine Wohnnutzung im OG erhebliche Konflikte. Im Gebiet MD 2.1 ist daher nur eine eingeschossige Bauweise mit max. Wandhöhe von 3,25 m zulässig.

Im Ergebnis der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen mit Einbeziehung der Lärmschutzwand (h = 2,5 m) resultieren Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets, die zur Tagzeit den Orientierungswert der DIN 18005 für ein MD-Gebiet von 60 dB(A) weitgehend einhalten. Die Lärmschutzwand wird daher im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Nachtzeit kann die Schallvorgabe der DIN 18005 mit Ausnahme einiger Randbereiche (MD 3) 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 schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 im Obergeschoss ist daher ein Schallschutznachweis gem. DIN 4109 erforderlich. Dies ergibt sich insbesondere aus Abschnitt 7 des Berichtes-Nr. 17.9656-b03a (Anlage 3 zur Begründung) aufgeführt. Der erforderliche Schallschutznachweis gem. DIN 4109 sowie die Ausrichtung/Situierung von Schlafräumen im Obergeschoss nur nach Süden, in von der Staatstraße ST2420 abgewandten Gebäudeseiten, wird daher festgesetzt.

Im IBAS Aktenvermerk (5); Flächennutzungsplanung, ergänzende schalltechnische Untersuchungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen vom 23.01.2019 (Anlage 3a zur Begründung) wurden im Zuge weiterführender schalltechnischer Untersuchungen die aus dem ermittelten IST-Stand für den Weinbaubetrieb, (dokumentiert im IBAS Bericht 18.01.2019 be/kr-17.9656-b04a), nun auch auf das Plangebiet übertragen. Hierbei wurden bereits geplante Erweiterungsmaßnahmen auf dem Weingut miteinbezogen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit einem hinsichtlich der Maßgaben an den Lärmschutz in der bestehenden Wohnnachbarschaft angepassten Betrieb auf dem Weingut auch die für ein Dorfgebiet geltenden Anforderungen innerhalb des Plangebietes sicher erfüllt werden. Unabhängig von „erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen“ sind im Gebiet MD 1 durch Beachtung der TA-Lärm und der umliegende Wohnbebauung Immissionsrichtwerte einzuhalten. Bei Einhaltung dieser Richtwerte werden entsprechende immissionsschutzrechtliche Anforderungen innerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß berücksichtigt.

Gemäß den vorliegenden Gutachten werde im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz vorgenommen:

1. Im Gebiet MD 2.1, nördlich des auf Flurnummer 794/2, Gemarkung Rödelsee gelegenen Wirtschaftsweges (Markierung aktiver Lärmschutz):

- Errichtung einer Lärmschutzwand, Höhe = 5 m über Geländeoberkante.
2. In den Gebieten MD 2.2 und MD 3, entlang des nördlichen Geltungsbereichs, südlich der auf Flurnummer 817, Gemarkung Rödelsee gelegenen Staatsstraße ST2420 (Markierung aktiver Lärmschutz):
- Errichtung einer Lärmschutzwand, Höhe = 2,5 m über Geländeoberkante.
3. Im Gebiet MD 2.2, nord-östliche Ecke des Plangebiets (Markierung passiver Lärmschutz) und im Gebiet MD 3, nord-östliche und nord-westliche Ecke des Plangebiets (Markierung passiver Lärmschutz):
- Ausrichtung/Situierung von Schlafräumen im Obergeschoss nur nach Süden, in von der Staatsstraße ST2420 abgewandten Gebäudeseiten.
 - Für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 im Obergeschoss ist ein Schallschutznachweis erforderlich, der Außenlärmpegel von 53 dB(A) bis 67 dB(A) zu berücksichtigen hat.

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 verlief eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Diese wurde an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Hierzu wurde ein 6,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan 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 mitgeteilt, dass die Kabel auf eigene Kosten gekappt, ggf. ausgebaut und entsorgt werden können.

8.3 **Lage im Bewilligungsfeld "Kitzingen"**

Die Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - weist 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 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 **Lage im beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen**

Die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - weist darauf hin, dass das Plangebiet im sog.

„Sektor II“ des beschränkten Bauschutzbereichs des Flugplatzes Kitzingen liegt (§§ 17, 13 LuftVG).

8.5 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.

8.6 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 Gemeinde Rödelsee stellt dieses Gutachten auf Wunsch zur Verfügung. Sie sichert jedoch keinerlei Bodenqualität und/oder Beschaffenheit zu. Eine Haftung der Gemeinde Rödelsee aus der Vorlage des Gutachtens ist ausgeschlossen. Es wird empfohlen ggfs. eigene, auf das konkrete Grundstück bezogene Gutachten in Auftrag zu geben.

8.7 Landwirtschaft

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass in dem vorliegenden Dorfgebiet ein dem Gebietscharakter entsprechender landwirtschaftlicher Betrieb liegt. Es ist insbesondere mit landwirtschaftlicher Geräusentwicklung zu Tag- und auch zu Nachtzeiten zu rechnen (z.B. Schlepperverkehr zu Pflanzenschutzmaßnahmen, Traubenanlieferung und Kelterarbeiten zur Erntezeit).

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.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut 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 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.08.2018/01.10.2018 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Rödelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.01.2019 die Satzung des Bebauungsplanes aufgehoben.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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.

VORABZUG