ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- MI_b — Mischgebiet - mit Beschränkungen
- 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,2 2. ÄNDERG. — Geschoßflächenzahl
  (unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D — Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche (Gehen, Fahren, Parken)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fußweg)
- Baumpflanzungen (ungefährer Standort)
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- Sichtwinkel

B Hinweise

- Haupt-/Nebengebäude vorhanden
- Gebäude geplant
- Abbruch geplant
- bestehende Grundstücksgrenze
  geplante Grundstücksgrenze
- 574/4 — Flurnummer

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Die im Mischgebiet (MI_b) nach §6(2) Ziffer 7 und 8 (BauNVO) (Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. §1(5) (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung, Abstandsflächen

a Die Grundfläche darf mit den in §19(4) Satz 1, Ziffer 1 mit 3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baul. Anlagen unter der Geländeoberfläche) gem. §19(4) Satz 2 nur dann um max. 50% überschritten werden, wenn die Zufahrten und Stellplätze aus nicht versiegelnden Materialien hergestellt werden. Gleiches gilt für Garagen und Nebenanlagen, wenn deren Niederschlagswässer nicht dem öffentlichen Abwassersystem zugeleitet werden.

b Je Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

c Die Abstandsflächen nach Art. 6 (4 und 5) BayBO sind einzuhalten.

A3 Garagen, Nebenanlagen

a Im MI_b-Gebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

b Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Strassenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch den Verkehrsraum nicht einengen.

A4 Grünordnung

a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m^2 unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm sowie mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

b Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie z.B.

Bäume: Obstbäume, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, usw.
Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Liguster, Europ. Pfaffenhütchen, Schlehe, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen usw.

c Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

d Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldreebe, Knöterich, Blaurebe, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.

e Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen.

A5 Dächer

a Für Dachform und Dachneigung gilt:

Hauptgebäude: Satteldach 46^0 - 53^0

Garagen: Satteldach 46^0 - 53^0

b Bei Grenzbebauung müssen Traufhöhe und Gesimsausbildung sowie Dachneigung bei aneinander angrenzenden Gebäuden gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der erstgenehmigten oder errichteten Bauform anzupassen.

c Werden Garagen oder Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet, so sind sie mit der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

d Dacheinschnitte sind unzulässig.

e Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Sie dürfen eine Einzelbreite von 1,50m nicht überschreiten. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

f Zur Dacheindeckung sind naturrote Ziegeldeckungen bzw. Betondachsteine zu verwenden.

A6 Einfriedungen

a Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form den angrenzenden Einfriedungen anzupassen.

b Jägerzäune sowie Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

c Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehsteig nicht überschreiten. Werden Sockel angeordnet so darf ihre Höhe nicht mehr als 0,30m betragen.

A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a **Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind (vgl. Textziffer B6).**

b Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG

A8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

a Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet bleibt.

A9 Sockel, Kniestöcke

a Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen darf auf der Straßenseite der Hauptgebäude max. 0,50m - gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-EG-Rohdecke - nicht überschreiten.

b Die Kniestockhöhe der Gebäude darf max. 0,50m - gemessen zwischen UK-Sparren und OK-Rohdecke, an der Außenseite der Außenwand - nicht überschreiten.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Rathaus" der Gemeinde Röthlein, Gemeindeteil Heidenfeld.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Riemenschneiderstraße" der Gemeinde Röthlein, Gemeindeteil Heidenfeld.

B HINWEISE

B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

B2 Soweit es die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zuläßt, sollen versickerungsfördernde Maßnahmen wie

- Versickerung des Dachflächenwassers mittels Sickerschächten
- durchlässige Bauweisen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, etc.
- möglichst geringe Versiegelung der Grundstücke angestrebt werden.

Die der Versickerung dienenden, technischen Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Steht in den Baugruben Grundwasser höher als die Kellersohle an, bzw. wird Schichten- oder Hangdruckwasser angetroffen, so sind die Kellergeschosse als wasserdruckhaltende Wannen auszubilden (kein Absenken oder Ableiten von Grundwasser).

B3 Ein Anbau an das auf der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 574/23 vorhandene Garagengebäude hat so zu erfolgen, daß die hier vorhandenen Glasbausteinfenster nicht verbaut werden.

B4 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen und Geräte verwendet werden.

B5 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

B6 Sind Satellitenempfangsanlagen bei Dachmontage vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar, so sind sie Anlagen im Farbton der Dachdeckung zu gestalten (vgl. Textziffer A7a).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die ~~Aufstellung~~ Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 02.11.1993 bzw. 27.09.1994 beschlossen.
Die ~~Aufstellung~~ Änderung wurde am 26.11.1993 bzw. 07.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

B Der ~~Entwurf~~ Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 26.06.95 bis 26.07.95 öffentlich ausgelegt.

Röthlein, den 08. September 1995

i.V. Zettelmann
2. Bürgermeister

C ~~Der~~ Die Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat am 29.08.95 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Röthlein, den 08. Sept. 1995

i.V. Zettelmann
2. Bürgermeister

D Vermerk des Landratsamts

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 30.11.1995
Landratsamt
I.A.

Hahn

H a h n , Regierungsrat

D Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.12.1995 durch „Amtsboten" ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Röthlein während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 4 BauGB).

Röthlein, den 15.12.1995

1. Bürgermeister

GEMEINDE RÖTHLEIN

ORTSTEIL HEIDENFELD

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RIEMENSCHNEIDERSTRASSE" MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM RATHAUS"

M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
30. Mai 1994/15. Nov. 1994/23. Mai 1995/29. Aug. 1995

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 144 681