ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WAb — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- öffentliche Verkehrsfläche
- P — Öffentliche Verkehrsfläche - Parken
- Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- II — max. Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- o / E — offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig
- 0,35 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Graben , Mulde)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Wildobstsorte - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8b/A8c) Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Heckenpflanzung - ungefährer Standort (gem. Pflanzschema 1, sh. Begründung, Anlage 2), Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn) - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8b) Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Heckenpflanzung - ungefährer Standort (gem. Pflanzschema 2, sh. Begründung, Anlage 2), Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Straßenbaum - ungefährer Standort Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB
- Bestehende Versorgungsleitung unterirdisch (Wasser)
- Lage der Grundstückszufahrt - zwingend (Zufahrtsbreite max. 6,0m, sh. Textziffer A10a)

B Hinweise

- Grundstückgsgrenze geplant
- z. B. 869 — Flurnummer
- Baum vorhanden
- Gebäude geplant, Firstlinie nicht zwingend

Ausgleichsfläche für den durch den Bebauungsplan "An der Tränke" der Gemeinde Röthlein entstandenen Eingriff in Natur und Landschaft. Sie ist den Eingriffsgrundstücken gemäß §1a BauGB zugeordnet

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung, Grundstücksgröße

a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

b Die Grundstücksgröße hat mind. 450 m² zu betragen.

A2 Zahl der Wohneinheiten, Gebäudehöhe, Geschosshöhe

a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

b Die Gesamthöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden und der Oberkante der höchsten Stelle des Gebäudes (OK-First) - 9,5m nicht überschreiten. Fotovoltaikanlagen, Solarkollektoren und sonst. Bauteile, mit Ausnahme von notwendigen Kaminen dürfen nicht darüber hinaus ragen.

c Die lichte Raumhöhe im Rohbauzustand darf, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden und Unterkante Rohdecke, 3,50m nicht überschreiten.

A3 Garagen

a Für die erste Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze für die weitere Wohneinheit mind. 1 zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

b Garagen und Stellplätze sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum hat mind. 5 m, höchstens 9 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie zu betragen. Die eingezeichneten Baulinien gelten nicht für die Errichtung von Garagen. Die Zufahrtsbreite der Grundstücke darf max. 6,0 m betragen.

A4 Dachdeckung

a Dacheindeckungen, Rinnen und Fallrohre, Kaminverwahrungen aus Kupfer sind unzulässig.

A5 Immissionsschutz

a Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen sind in Anlehnung an die Feuerungsverordnung die Gebäude so zu planen und zu errichten, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen
a) in einem Umkreis von 15m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe.
b) in einem Umkreis von 8m bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe
um mindestens 1m überragen müssen.

A6 Sockel

a Die Sockelhöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen OK-öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsseite (d. i. Seite der Garagenzufahrt) des Baugrundstücks und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden - mittig auf der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite, 0,5m nicht überschreiten.

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks auf der Erschließungsseite des Baugrundstücks unter OK-öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Fläche zwischen OK-öffentliche Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Baugrundstücks und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die erschließungsseitig sichtbare Sockelhöhe, bezogen auf die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite, max. 0,5m beträgt.

A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a 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
- giebelseitig: Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des DG,
- traufseitig: Werbung oberhalb der Traufe

b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

c Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

A8 Grünordnung

a Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt teilweise auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Tränke" der Gemeinde Röthlein, Gemeindeteil Röthlein und teilweise auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 374, Gemarkung Röthlein mit einer Größe von 3.890 m². Die Ausgleichsflächen sind gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des -Bebauungsplans „An der Tränke" der Gemeinde Röthlein, Gemeindeteil Röthlein ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

b Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets:
Ziele/Maßnahmen
Neuanlage einer Baumreihe entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereichs aus Bäumen II. Ordnung (acer campestre „Elsrijk") und Neuanlage einer Streuobstwiese östlich der Regenrückhaltemulde sowie einer Baumreihe entlang der östlich und südlich verlaufenden Anwandwege aus hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Sorten. Pflanzqualität Obstbäume und Wildobst mit Walnuss: Hochstamm, 2xv, STU 8 – 10cm bzw. 10-12cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Die Streuobstwiesenflächen sind mit RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland", Variante 1, Saatgutmenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusäen.
Anlage einer 1-3-reihigen landschaftlichen Hecke mit gebuchtetem Außenrand aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzschema 2 (sh. Anlage 2 der Begründung = Bestandteil des Bebauungsplans).
Pflege
Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biozideinsatz) dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist jeweils zwischen dem 15.6. und dem 30.6. die zweite Mahd zwischen dem 30.9. und dem 15.10. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren
Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Biozioden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

c Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets:
Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,. Er ist gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „An der Tränke" der Gemeinde Röthlein, Gemeindeteil Röthlein ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

Ziele/Maßnahmen
Neuanlage einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Sorten. Die Pflanzenauswahl hat gemäß Planeintragung zu erfolgen. Pflanzqualität Obstbäume und Wildobst mit Walnuss: Hochstamm, 2xv, STU 8 – 10cm bzw. 10-12cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m, Speierling-Hochstamm, 3xv, m. B., STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Die Streuobstwiesenflächen sind mit RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland", Variante 1, Saatgutmenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusäen.
Anlage einer 3-5-reihigen landschaftlichen Hecke mit gebuchtetem Außenrand aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzschema 1 (sh. Anlage 2 der Begründung = Bestandteil des Bebauungsplans)

Pflege
Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biozideinsatz) dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist jeweils zwischen dem 15.6. und dem 30.6. die zweite Mahd zwischen dem 30.9. und dem 15.10. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren
Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Biozioden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

d Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Röthlein mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.
Für die externe und die internen Ausgleichsfläche/n sind zu gegebener Zeit Pflanzpläne zu erstellen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

e Für die angestrebte Grundstücksbepflanzung sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
Streuobst-/wiesen: Wildobst mit Walnuss: Speierling, Wildbirne, Elsbeere, Vogelkirsche, Schwedische Mehlbeere, Walnuss,
Altbewährte Obstsorten: z. Bsp. Danziger Kantapfel, Roter Boskop, Topaz, Prinzenapfel, Berner Rosenapfel, Landsberger Renette, Rote Sternrenette, Winterrambur, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Goldparmäne, Geflammter Kardinal, Schöner aus Nordhausen etc.

f Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollten.

g Fassaden und Einfriedungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter und wilder Wein, Efeu. Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.

A9 Regenwassernutzung und Versickerung

a Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.

b Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

c Eine Regenwasserrückhaltung ist gestattet. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:
- 1,0m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächig abgeleitet wird
- 1,5m³ pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.

A10 Grundstückszufahrten

a Sind die Grundstückszufahrten in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, so haben die Zufahrten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf die privaten Grundstücke ausschließlich an den festgesetzten Stellen zwingend zu erfolgen. Sie dürfen eine Breite von 6,0m nicht überschreiten. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

B Hinweise

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

2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

4 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.

5 Gemäß Art 6b Abs. 7 BayNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie die Kompensationsflächen gemäß Art 6a Abs. 3a BayNatschG im Ökoflächenkataster zu erfassen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (einschl. Ökokonto) sind diese an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.

6 Es wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu bestimmten Zeiten (Ernte-, Saatzeit, etc.) mit einem erhöhten Immissionsaufkommen (Staub, Lärm, etc.), insb. durch
- tags sowie auch nachts an- und abfahrenden LKW-Verkehr und deren Kühlaggregate
- an Sonn- und Feiertagen anfallenden Kultur-, Gieß- und Erntearbeiten
- das Fahren von Containern an Sonn- und Feiertagen bei Kultur- und Erntearbeiten
zu rechnen ist.

7 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.

8 Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Unterer Unkenbach" wird verwiesen.

9 Zur Sicherstellung des aktiven Brandschutzes darf die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge nicht durch Bäume und unbefestigte Flächen behindert werden.

10 Lärmemissionen, die durch Betrieb einer Bewässerungspumpe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 612 entstehen, dürfen - gemäß dinglicher Sicherung - auf den Baugrundstücken, tags (6-22 Uhr) einen Lärmpegel von 55 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) einen Lärmpegel von 40 dB(A) nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.07.2011 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 29.07.2011 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 22.09.2014 bis zum 22.10.2014 und erneut vom 09.02.2015 bis zum 09.03.2015 öffentlich ausgelegt.

Röthlein, den 27.04.2015

Hofmann
Erster Bürgermeister
Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 14.04.2015 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Röthlein, den 27.04.2015

Hofmann
Erster Bürgermeister
Bürgermeister

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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 (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Röthlein, den 27.04.2015

Hofmann
Erster Bürgermeister
Bürgermeister

GEMEINDE RÖTHLEIN

GEMEINDETEIL RÖTHLEIN

BEBAUUNGSPLAN „AN DER TRÄNKE" MIT
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „IM ÖLGARTEN"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
4. September 2012, 1. September 2014, 20. Januar 2015, 14. April 2015