



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschoßflächenzahl
 - Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen/Firstrichtung der Garagen (sh. Textziffer A3f)
 - Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
 - offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß-, Radweg
 - Grundstückzufahrt zwingend (sh. Textziffer A10a)
 - Flächen für Garagen und Stellplätze
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
 - öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerünung
 - öffentliche Grünfläche - Spielwiese
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - Lärmschutzwall
 - Wallhöhe 3,0m (sh. Textziffer A11a)
 - Wallhöhe 3,5m (sh. Textziffer A11a)
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)
 - Fläche für die Elektrizitätsversorgung - Trafostation
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Natur, Boden und Landschaft (ohne Schraffur) dem Baugebiet zugeordnet
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Natur, Boden und Landschaft (mit Schraffur) dem Ökokoonto zugeordnet
- B Hinweise**
- geplante Grundstücksgrenze
 - entfallende Grundstücksgrenze
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Höhenlinie
 - Flurnummer

- Baumpflanzung (sh. Anhang 1) - ungefähre Standort öffentliches Pflanzgebot §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Lärmschutz (sh. Textziffer A11b)
- Satteldach
- Dachneigung
- Sichtwinkel

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

- A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
- In den WA_b-Gebieten ist die gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) gem. §1 Abs.5 i. V. m. §1 Abs.9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den WA_b-Gebieten sind die gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
 - Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Die Grundstückgröße hat mindestens 450 m² zu betragen.
- A2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**
- Für die erste Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze, für die weitere Wohneinheit mind. 1 zusätzlicher Stellplatz zu errichten.
 - Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Stellplätze sind hingegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Sind Flächen für Garagen und Stellplätze nicht festgesetzt, so sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind unbeachtlich der Baulinien - mit einem Stauraum von mind. 5,0m, max. 9,0m zu errichten. Lediglich bei den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze darf der Stauraum auf das Maß reduziert werden, welches sich aus dem Abstand von dieser Flächenbegrenzung zu der Straßenbegrenzungslinie ergibt.
- A3 Dächer und Dachaufbauten, Firstrichtung**
- Gebäude: Satteldach, 46°-53°
Garagen: Satteldach, 46°-53°
 - Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen sind in gleicher Dachneigung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte bzw. errichtete Garage die Gestaltung vorgibt. Eine Abweichung der Dachneigung des in baulicher Verbindung mit der Garage stehenden Wohnhauses ist dabei unbeachtlich.
 - Dachgauben dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,25m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
 - Dacheindeckungen sind mit naturtonen Ziegeln bzw. Betondachsteinen - ausgenommen Photovoltaikziegel - auszuführen. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
 - Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden dürfen max. 60cm betragen.
 - Ist die Firstrichtung für die Garagen festgesetzt (→) gilt die weitere Festsetzung der Firstrichtung (←) nur für das Hauptgebäude. Soweit keine separate Firstrichtung für die Garagen festgesetzt ist, gilt die vorgeschriebene Firstrichtung sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen.
- A4 Außenwände**
- Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen.
- A5 Sockel, Kniestock**
- Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.
 - Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit aufzufüllen, daß die OK-Erdgeschoß-Rohfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.
 - Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

- A6 Einfriedungen**
- Als Einfriedung zu den Erschließungsflächen sind nur Mauern, Holzwände und Staketenzäune mit einer Höhe von max. 1,80m zulässig.
 - Sockel für Zäune dürfen eine Höhe von max 30cm nicht überschreiten.
 - Auf den zwischen den Baugrundstücken verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitlich, rückwärtig) ist die Einfriedungsart freigestellt. Die Einfriedungsart ist je Grundstückseite einheitlich auszuführen.
- A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen**
- 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, bzw. bei eingesch. Gebäuden oberhalb der Traufe
 - Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
- A8 Grünordnung**
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbaum 2. Ordnung sowie mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht z. B. als Zufahrt, Zuweg, Stellplatz o. ä. benötigt werden, einzuzügrünen (§9 Abs. 1 Nr 20 und 25a BauGB).
 - Auf allen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ist - zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft - eine Bepflanzung gemäß den Pflanzschematas (Anhang 1 der Begründung) vorzunehmen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (Teilbereich ohne Schraffur) werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplans-Gebiets „An der Heide I, Abschnitt“ mit 8. Änderung des Bebauungsplans „An der Röttleiner Strasse“ der Gemeinde Röttlein zugeordnet.
 - Der Teilbereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (Teilbereich mit Schraffur besonders gekennzeichnet) wird dem „Ökokoonto“ der Gemeinde Röttlein gemäß § 135a, Abs. 2 BauGB „gutgeschrieben“ (2.850m²).
 - Alle Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten abzuschließen. Sie sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
 - Das Regenrückhaltebecken ist mit unterschiedlichen Uferausformungen, im Wechsel von Flach- und Tiefwasserzonen und differenzierten Böschungswinkeln (Bepflanzung gemäß Anhang 1 der Begründung) zu gestalten.
- A9 Grundstückszufahrten**
- Die Grundstückszufahrten sind an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Sie dürfen eine Zufahrtsbreite von max. 6,0m nicht überschreiten.
- A10 Lärmschutz**
- Der Lärmschutzwall ist im südlichen Abschnitt mit einer Höhe von 3,0m, im nördlichen Abschnitt mit einer Wallhöhe von 3,5m zu errichten. Die unterschiedlichen Abschnitte sind im Plan besonders gekennzeichnet.
 - Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücken dürfen Wohn- bzw. Schlafräume im Obergeschoß nur dort angeordnet werden, daß sie nicht ausschließlich über Fenster auf der Westseite belüftet werden können. Bei dem mit gekennzeichneten Gebäude gilt dies nur für die Schlafräume im Obergeschoß.
- A11 Mögliche Rauchgasbelastigung durch Kamine**
- Bei der Errichtung von Lüftungsöffnungen (Fenstern, etc.) ist zu beachten:
 - Rauchgasbelastigungen sind grundsätzlich dann nicht anzunehmen, wenn - bei festen Brennstoffen der Kamin mindestens 15 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume (z. B. Fenster oder Türen ins Freie) entfernt ist bzw.
 - bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen der Kamin mindestens 8 m von den Lüftungsöffnungen der Wohnräume entfernt ist oder
 - die Kaminmündungen um mind. 1m höher liegen als die Oberkanten der Lüftungsöffnungen für Wohnräume.

- A12 Regenwasserversickerung**
- Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.
- A13 Sichtwinkel**
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtwinkel an der Kreisstrasse sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80m über die Verbindungslinie der Straßenecken hinausragt freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80m, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
- B Hinweise**
- Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
 - Es wird darauf hingewiesen, daß das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
 - Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
 - Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
 - Es wird darauf hingewiesen, daß auftretende Funde von Bodenaltertümern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
 - Für Regenwasserrückhaltungen werden 2,5m² pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgesammeltes Oberflächenwasser sollte z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, daß die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen wird empfohlen, unvernutztes Oberflächenwasser z. B. über Mulden oder Rigolen zu versickern.
 - Solar Kollektoren sollen als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche integriert, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefaßt werden.
 - Es wird empfohlen, Fassaden und Einfriedungen an geeigneten Stellen zu beranken.
 - 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, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartfriege, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
 - Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insb. bei Gülledüngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Erntearbeiten gerechnet werden muß.
 - Die Gemeinde stellt ein Trennsystem zur Verfügung. Das Niederschlagswasser wird hierbei in das am Nordrand befindliche Regenrückhaltebecken abgeleitet.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18. Mai 1999 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 21. Mai 1999 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 9.7.2000 bis 9.8.2001 und 19.11.2003 bis 12.2004 öffentlich ausgestellt.
- Röttlein, den 15. Januar 2002
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 18.02.2004 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Röttlein, den 15. Januar 2002
- D** Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 21. Jan. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Röttlein 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)
- Röttlein, den 15. Januar 2002

GEMEINDE RÖTHLEIN
GEMEINDETEIL HEIDENFELD

BEBAUUNGSPLAN „AN DER HEIDE I, ABSCHNITT“ MIT 8. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER RÖTHLEINER STRASSE“
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheinfeld
25. September 2000/22. Mai 2001/17. Sept. 2001/18. Dez. 2001

144 681