



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen/Firstrichtung der Garagen (sh. Textziffer A3f)
- Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss zulässig
- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Parken
- Grundstückszufahrt zwingend (sh. Textziffer A10a)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Flächen für Versorgung - Wasser
- Flächen für Versorgung - Strom (Trafostation)
- geplanter Baum - ungefähre Standort
- Pflanzgebot gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- vorhandener Baum (Birne) - ungefähre Standort
- Erhaltungsgebot gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- geplanter Baum 1. Ordnung - ungefähre Standort
- STU 16 - 18cm, 3x verschult
- Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- A1 Art und Maß der Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
- In den WA-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-Gebieten sind die gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Die Geschöböhe der Gebäude darf max. 2,80m - gemessen zwischen Oberkante-Rohfußboden übereinander liegender Stockwerke - betragen.
 - Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.
 - Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 Abs.4 und 5 BauBO 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 überbaubaren Grundstücksfäche zulässig. Sie sind - unbeachtlich der Baulinien - mit einem Stauraum von mind. 5,0m, max. 9,0m zu errichten.

- A3 Dächer und Dachaufbauten, Firstrichtung**
- Gebäude: Satteldach, 46°-53°
Garagen: Satteldach, 46°-53°
 - Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen sind in einheitlicher Ausführung - insbesondere 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 unbeschädigt.
 - Dachgauben dürfen einzeln eine Breite von 1,5 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang mind. 1,5m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
 - Dacheindeckungen sind mit naturroten 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 Baugrundstückes unter OK-Erschließungsfläche, so ist die Fläche zwischen Erschließungsfläche und Gebäude soweit zum 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-Dachgeschos-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 kleintelligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Stellen 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.
 - 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**
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder mind. ein Laubbäum 2. Ordnung sowie mind. 10 Sträucher zu pflanzen. Die Hausvorfächer sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzüchten (§9 Abs. 1 Nr.20 und 25a BauGB).
 - Die in der Breite z. T. variierenden öffentlichen Grünflächen sind - zum Ausgleich für den durch die Ausweisung des Baugebiets vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - durch Anpflanzen von landschaftlichen Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen sowie Ansatz von pflegeextensiven Kräuterwiesen vielfältig, landschaftsgerecht und ökologisch zu gestalten. Die angestrebte Gestaltung dieser öffentlichen Ortsrandeingrünungen ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieser Plan ist von einem Fachmann, z. B. Garten- oder Landschaftsarchitekt, zu erstellen.
 - Wenn auf den Baugrundstücken erhaltungswürdige Obstbäume stehen sollten diese erhalten und während der Bauzeit gem. DIN 18920 vor Beschädigung geschützt werden, sofern sie nicht die Bebauung behindern.
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist - zum Ausgleich für den durch die Ausweisung des Baugebiets vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - eine kräuterreiche Wiese herzustellen, die mit Obst bzw. Wildobstbäumen, Hochstamm, StU 8-10cm, StH 1,80 - 2,00m versehen ist.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsbauarbeiten abzuschließen. Sie sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- A9 Regenwassernutzung und Versickerung**
- Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsfördernden Belägen zu befestigen.

- A10 Grundstückszufahrten**
- Die Grundstückszufahrten sind an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen zu errichten. Sie dürfen eine Zufahrtsbreite von max. 6,0m nicht überschreiten.

B Hinweise

- Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- Es wird darauf hingewiesen, daß das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränge- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
- Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- Es wird darauf hingewiesen, daß auftretende Funde von Bodenerfahrungen - 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 1,0m² pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgeschichtete 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.
- Solar Kollektoren sollten als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integrieren, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammengefaßt werden.
- Es wird empfohlen, Fassaden und Einfriedungen sind 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, Eberle, Mehlbeere, Hasel, Eingrifflicher Weißdom, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Vollerger Schneeball, Liguster
- Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Lam-, Staub- und Geruchsemissionen, insb. bei Gülledüngung, Pflanzenschutzmaßnahmen und Erntearbeiten gerechnet werden muß.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.04.1999 beschlossen.**
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 21.04.1999 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.08.2000 bis 04.10.2001 öffentlich ausgelegt.**
Röthlein, den 23. November 2001
Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30.10.2001 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.**
Röthlein, den 23. November 2001
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt
D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 03.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der 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 (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Röthlein, den 04. März 2002
Der Bebauungsplan „Am Elmuss-II. Abschnitt“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Elmuss-I. Abschnitt“ der Gemeinde Röthlein wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 12.02.2002 Nr. 5.3 - 610/24-170/3 gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.
Schweinfurt, 12.02.2002
Landratsamt
H a h n, Oberregierungsrat

GEMEINDE RÖTHLEIN
BEBAUUNGSPLAN „AM ELMUSS-II. ABSCHNITT“ MIT 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM ELMUSS-I.ABSCHNITT“
M.: 1:1.000
Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
10. April 2000/25. Juli 2000/30. Okt. 2001