



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

	Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Industriegebiet
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl (SIEHE 1. ÄNDERUNG)
	Traufhöhe
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsfläche - Anwandweg
	öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
	Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken
	Leitungsrecht (sh. Textziffer A8)

**B Hinweise**

	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	entfallende Grundstücksgrenze
	Flurnummer
	Gemarkungsgrenze

Art der Nutzung | Traufhöhe

Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl | Füllschema der Nutzungsschablone

- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung, Abstandsflächen**
- a Nach §1(6) BauNVO werden von den gem. §9(3) Ziffer 1 BaNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (für Aufsichts- oder Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber) max. zwei Wohnungen je Gewerbetrieb ausnahmsweise zugelassen.
- b Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 (Abs. 4 und 5) BayBO.
- A2 Traufhöhe**
- a Die Traufhöhe bemisst sich von OK-Fahrbahn bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der UK-Sparren. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn Betriebsabläufe eine größere Höhe erforderlich machen.
- A3 Bauliche Gestaltung**
- a Die baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von max. 10° zu versehen. Mit Ausnahme der reinen Flachdächer ist für sonstige Dacheindeckungen nur rotes oder rotbraunes Eindeckmaterial zulässig.
- b Fassaden sind mit einem gedecktfarbigem Anstrich zu versehen.
- A4 Einriedungen**
- a Einriedungen sind straßenseitig auf der Baugrenze mit einer Höhe von max. 1,70m zu errichten.
- A5 Niederschlagswasser, Versiegelung**
- a Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Gräben am West- und Nordrand des Baugebiets zu leiten. Alternativ ist die Versickerung auf dem Grundstück, bzw. das Auffangen in Zisternen zulässig.
- b Die Versiegelung der Grundstücke ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß (notwendige Zufahrten) zu beschränken. Die Belagswahl hat sich außerhalb der notwendigen Zufahrten - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen) zu beschränken. Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind von Versiegelung (Abflußbeiwert < 0,2) freizuhalten. Die Flächen gem. Textziffer A6a dürfen darauf angerechnet werden.
- A6 Grünordnung**
- a Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist auf mind. 2/3 der privaten Grundstückslänge eine zweireihige landschaftliche Hecke mit unregelmäßig eingestreuten Heistergruppen aus Bäumen 2. Ordnung anzulegen. In den hölzernen Lücken können nach freier Standortwahl die Zufahrten angelegt werden.
- Pflanzqualität und -dichte der Strauchpflanzung je 100m²:
- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| 6 Heister (1. u. 2. Ordnung) | 2xv Höhe 175-200cm |
| 90 leichte Sträucher         | 1xv Höhe 40-70cm   |
- b Je 800m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1. Ordnung ohne Standortbindung (3xv, STU 16-18cm) zu pflanzen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zur Gliederung und Beschattung der Stellplatzflächen zu pflanzen. Die Bäume dürfen auf die vorstehende Regelung angerechnet werden. Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Hecken aus einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

- Die Hecken auf dem Grünstreifen gem. Textziffer A6a dürfen darauf angerechnet werden. Pflanzqualität und -dichte der Heckenpflanzung je 100m²:
- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| 2 Bäume (1. Ordnung)         | 3xv STU 12-14 cm   |
| 6 Heister (1. u. 2. Ordnung) | 2xv Höhe 175-200cm |
| 90 leichte Sträucher         | 1xv Höhe 40-70cm   |
- c Das Anlegen strenger Hecken, z. B. aus Thuja oder sonstigen fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- d Mindestens die Hälfte von fensterlosen Fassaden bzw. von Fassaden mit Lichtbändern, deren Unterkante mind. 3,0m über Gelände liegen, mit mehr als 10m Länge sind durch Fassadenbegrenzung mit Rank- und Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Geißblatt, Kletterrosen, Blauregen etc. fachgerecht zu begrünen.
- e Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
- Baumartige:**  
Zitterpappel, Salweide, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Obstbäume.
- Strauchartige:**  
Hasel, Weißdorn, roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hundrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schlehe, Liguster, Kreuzdorn.
- f Die grundstücksbezogenen, grünordnerischen Festsetzungen sind durch die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans (Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen, der offenporigen Freiflächen, wie z. B. Rasen und der verwendeten Belagsarten) mit den Baueingabeplänen nachzuweisen.
- g Pflanzgebot im öffentlichen Bereich:  
Zur Ortsrandeingrünung sind auf den öffentlichen Grünflächen grenzlinienreich, mit 1,5m breitem Krautsaum ausgestattete landschaftliche Hecken mit eingestreuten Gruppen aus Bäumen 1. und 2. Ordnung mind. 4-reihig anzupflanzen.

- A7 Stellplätze, Werbeanlagen**
- a Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A8 Leitungsrecht**
- a An der im Plan mit "lr" gekennzeichneten Stelle ist ein Leitungsrecht zur Errichtung eines Kabelendmastes zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale Luftelektro eingetragenen.

- HINWEISE**
- 1 Ins Grundwasser ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden zu sichern. Grundwasser darf in die öffentliche Entwässerungseinrichtung nicht eingeleitet werden.
  - 2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
  - 3 Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
  - 4 Die Untere Immissionsschutzbehörde ist gem. Art. 76(1) BayBO bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind zu hören. Dies gilt auch bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen oder von Wohnhäusern.
  - 5 Auftretende Funde von Bodennalortürmern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.
- Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.03. + 29.04.99 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 21.3. + 9.5.99 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 11.08.98 bis 11.09.98 öffentlich ausgelegt.  
Röthlein, den 11. Februar 1999

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 10.02.99 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Röthlein, den 11. Februar 1999

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 13.02.99 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 13. Februar 1999

**GEMEINDE RÖTHLEIN**  
GEMEINDETEIL RÖTHLEIN

BEBAUUNGSPLAN "HEIDENFELDER WEG"  
M: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergrheinold  
10. Juli 1997/28. Okt. 1997/20. Jan. 1998

