



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Industriegebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B. TRH 14,0m**
- max. zulässige Traufhöhe
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- offene Bauweise mit Ergänzungsbestimmungen gem. §22 Abs.2 i. V. m. Abs.4 BauNVO (sh. Textziffer A2b)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtwinkel
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baum 1. Ordnung mit ungefährem Standort
- Pflanzgebot §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Grünflächenzahl
- Hauptversorgungsleitung - oberirdisch (abzubauen)
- 20 kV-Freileitung
- Hauptversorgungsleitung - unterirdisch
- 20 kV-Erkabel

B Hinweise

- Gemarkungsgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehweg/Fahrbahn/Parken)

Art der Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Grünflächenzahl	Bauweise
	Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der. baulichen Nutzung**
 - a Es sind gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO max. 2 Wohnungen je Grundstück im Sinne des §9 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 - a Die Traufhöhe darf die in der Nutzungsschablone angegebenen Maße – gemessen zwischen dem Schnittpunkt von Oberkante Gelände mit der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Sparren – nicht überschreiten. Ausgenommen von der Traufhöhenbegrenzung sind Silos, Kamine, Förderanlagen u. a.
 - b Die Gebäude dürfen eine Länge von max. 240m nicht überschreiten.
 - c Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- 3 Bauliche Gestaltung**
 - a Garagen mit Toren zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Abstand von 5,0 m haben. Die Vorfläche (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
 - b Besitzt ein Baukörper an einer Stelle eine Traufhöhe von mehr als 8m (Mißvorschriften sh. Textziffer A2a) und eine Wandlänge von mehr als 50m so ist dieser architektonisch (z.B. Versätze des Gebäudes, Absetzung) oder optisch (z. B. durch gebäudehohe Fensterflächen oder anderweitige Konstruktionen) zu gliedern. Die Gliederungsabschnitte dürfen eine Länge von jeweils 50m nicht überschreiten.
 - c Besitzt ein Baukörper an einer Stelle eine Traufhöhe von mehr als 8m (Mißvorschriften sh. Textziffer A2a) so ist er zur Milderung seiner Fernwirkung mittels einer entsprechenden Farbgestaltung der Fassaden in die Umgebung zu integrieren. Ein diesen Zielen gerecht werdendes Farbkonzept ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 4 Werbeanlagen**
 - a Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen und Hinweiszeichen innerhalb der baufrei zu haltenden Flächen. Um eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 286 und auf der St. 2277 auszuschließen, dürfen außerdem keine zu diesen Straßen gerichteten, auffälligen Schaufenster und Werbeanlagen im Industriegebiet errichtet bzw. angebracht werden.
- 5 Einfriedungen**
 - a Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2,0m sind in der Flucht der vorderen Baugrenze und im Grundstück auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zulässig.

6 Grünordnung

- a Innerhalb der privaten Flächen sind Heckenpflanzungen zur freien Landschaft festgesetzt (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)
Mindeststichtwerte für Heckenpflanzungen je 100m² Pflanzfläche (Qualität nach DIN 18916):
2 Großgehölze 3 x v., STU 12-14cm, Höhe 250 - 300 cm
6 Heister 2 x v. Höhe 175 - 200 cm
96 leichte Sträucher 1 x v. Höhe 40 - 70 cm
- b Unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Laternenstandorte sind in einem Abstand von 10 - 12m in der Erschließungsstraße großkronige Straßenbäume (Hochstamm 3 x v., STU 20 - 25 cm) zu pflanzen.
- c Pflanzgebote ohne Standortbindung
Innerhalb der Einzelgrundstücke des Gewerbegebietes sind Gliederhecken (z.B. als Grenzbe-
pflanzung zum Straßenraum) und Großbäume (z.B. zu Stellflächen) zu pflanzen.
Messung und Größe:
Je 5 000m² Grundstücksfläche sind mindestens 250m² landschaftliche Heckenpflanzung anzule-
gen (5%, Mindestbreite 3,00m). Je 2500m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume
(Hochstamm oder Stammbusch 3 x v., STU 16 - 18 cm) nach freier Wahl zu pflanzen.
- d Die Flächen zwischen öffentlichen Straßen und den Baugrenzen dürfen nicht als Lagerfläche und
als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden.
- e Die verbindlichen Anpflanzungen sind anhand qualifizierter Bepflanzungspläne bei der Baueingabe
nachzuweisen.
- f Die Grünflächenzahl (GÜZ) gibt an, welcher Anteil der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt
(Abflußbeiwert <0,1) zu belassen ist. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden-
und Dachbegrünungen flächenbezogen angerechnet werden.
- g Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.

7 Sichtwinkel

- a Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten. Zulässig ist lediglich eine
Bepflanzung mit einer max. Höhe von 80cm über OK-Fahrbahn, sowie mit einzelstehenden, hoch-
stämmigen Bäumen. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab
80cm Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

HINWEISE

- 1 Ins Grundwasser (Schwankungsbereich ± 1,0m) ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden (z. B. „weiße Wanne“) 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. 65(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 Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.
- 6 Es wird empfohlen, die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-, HAINBUCHENWALDES zu treffen (sh. folgende Artenliste):
Baumarten I. Ordnung
Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Walnuß
Baumarten II. Ordnung
Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume in starkwüchsigen Sorten (2-3 Obstbäume ersetzen einen Großbaum)
Straucharten (niedrige Arten)
Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rainweide, Schlehe, Faulbaum, Feldrose, Gemeiner Schneeball.

Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Industriegebiet Eitzberg“.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.08.1999 beschlossen.
Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich am 03.09.1999 bekannt gemacht.
Röttlein, den 15. November 2000
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2000 bis 04.10.2000 öffentlich ausgelegt.
Röttlein, den 15. November 2000
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 24.11.2000 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
Röttlein, den 15. November 2000
- D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 24.11.2000 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 22. November 2000

Bürgermeister
Erster Bürgermeister

Bürgermeister
Erster Bürgermeister

Bürgermeister
Erster Bürgermeister

Bürgermeister
Erster Bürgermeister

GEMEINDE RÖTTLEIN
GEMEINDETEIL RÖTTLEIN

ÄNDERUNG (UND NEUFASSUNG EINES TEILBEREICHS) DES BEBAUUNGSPLANS "INDUSTRIEGEBIET EITZBERG"
M.: 1:1.000
Bearbeitet durch: **pechl + metz**, Bergheimfeld
10. Februar 2000/10. Juli 2000/14. Nov. 2000

