



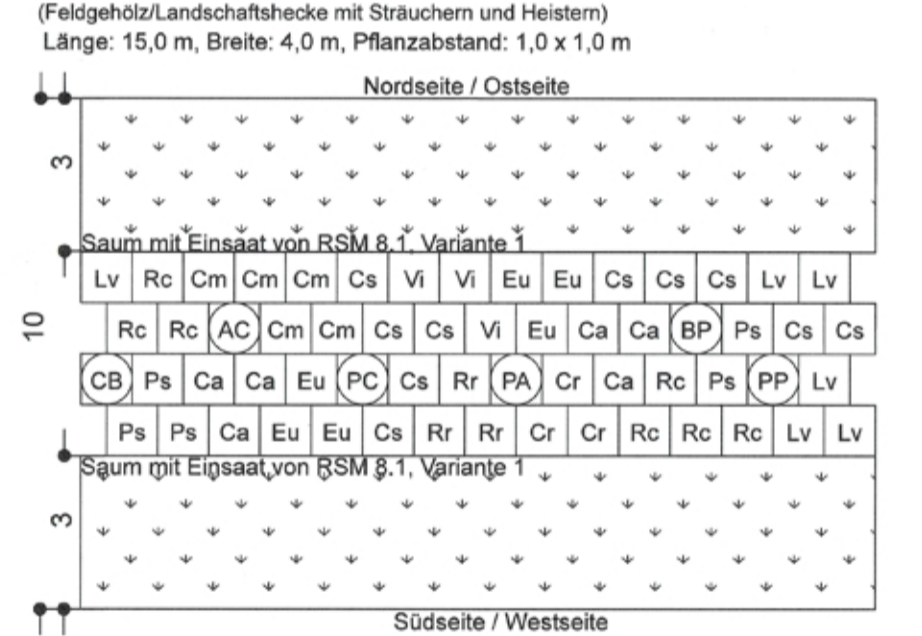
ZEICHNERKLÄRUNG
A FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Industriegebiet
- max. zulässige Gebäudehöhe
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- besondere Bauweise
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Schallemissionsbereiche
- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch - Grabenverrohrung/Gas
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- R-Regenrückhaltebecken/W-Entwässerungsgraben
- Numerierung der Ausgleichsfläche
- Fläche für die Entwicklung von Sandmagerrasen
- Pflanzung von Einzelsträuchern
- Pflanzung von Laubbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste B mit Standortbindung
- Baum-Strauchpflanzung gemäß Pflanzschema A und B und Pflanzenvorschlagsliste A
- Baum-Strauchpflanzung gemäß Pflanzschema A und B und Pflanzenvorschlagsliste A in Abhängigkeit von der Lage der Zufahrt
- Pflanzung von Rankpflanzen und einreihige Hecken
- Pflanzung einer einreihigen Hecke

B HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Art der baulichen Nutzung
- Gebäudehöhe
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Füllschema der Nutzungsschablone

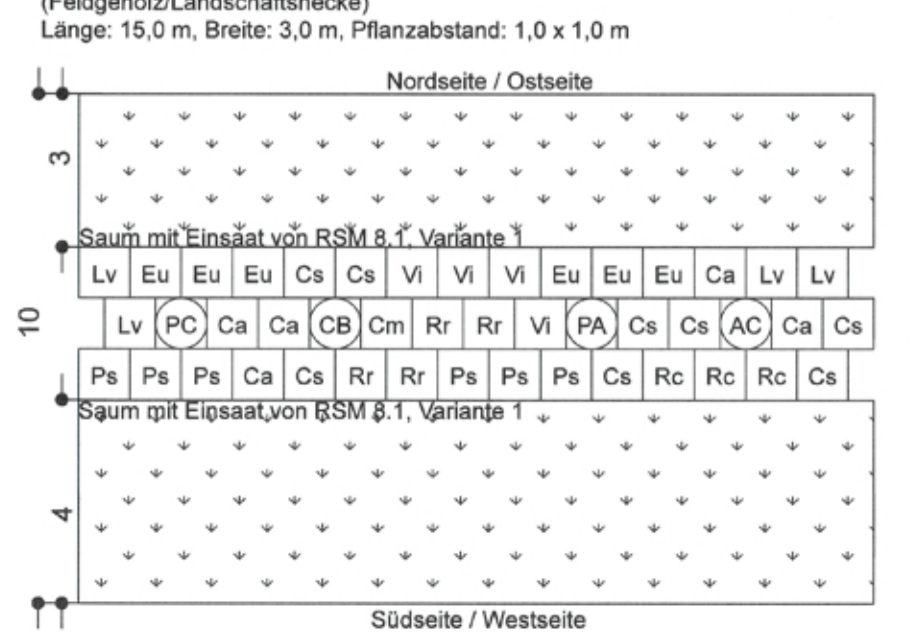
PFLANZSCHEMA A
(Feldgehölz/Landschaftshecke mit Sträuchern und Heistern)



PFLANZLISTE A: Hei, 2 x v, oB, Höhe: 100-125cm oder 150-200 cm

- Heister:
- AC Acer campestre
 - BP Betula pendula
 - CB Carpinus betulus
 - PC Populus tremula
 - PA Prunus avium
 - PC Pyrus communis
 - Vi Wild-Birne
 - Eu Feld-Ahorn
 - Ca Hänge-Birke
 - Eu Hainbuche
 - Rr Zitter-Pappel
 - Rr Vogel-Kirsche
 - Cr Wild-Birne
- Sträucher:
- Ca Corylus avellana
 - Cm Cornus mas
 - Cr Crataegus monogyna
 - Cs Cornus sanguinea
 - Eu Euonymus europaeus
 - Lv Ligustrum vulgare
 - Ps Prunus spinosa
 - Rr Rosa canina
 - Rr Rosa rubiginosa
 - Vi Viburnum lantana
 - Ca Hasel
 - Ca Kornelkirsche
 - Ca Weißdorn
 - Cr Hartnagel
 - Cs Pfaffenhütchen
 - Lv Liguster
 - Ps Schliehe
 - Rr Hecken-Rose
 - Rr Weinrose
 - Vi Wolliger Schneeball

PFLANZSCHEMA B
(Feldgehölz/Landschaftshecke)



TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind), sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen**
In den Gebieten GI 1 und GI 2 darf die Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebenen Maße - gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt 1 (OK-Fahrbahn: 211,48m ü.N.N.) und der Gebäudeoberkante (bei Sattel- und Putzdecken der First, bei Flachdächern die Oberkante der Attika) nicht überschreiten.
In Gebiet GI 3 darf die Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebenen Maße - gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt 2 (OK-Kanaldeckel: 216,28m ü.N.N.) und der Gebäudeoberkante (bei Sattel- und Putzdecken der First, bei Flachdächern die Oberkante der Attika) nicht überschreiten.
Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Silos, Kamine, Förderanlagen u. ä. sowie unterirdische Aufbauten auf den Dachflächen, wie Photovoltaikanlagen, Klimageräte, etc., soweit sie eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.
In Gebiet GI 2 darf nach freier Standortwahl, auf einer zusammenhängenden Fläche von max. 2.000 m² ein Baukörper mit einer max. Gebäudehöhe von 43,0m errichtet werden. Auf der restlichen überbaubaren Grundstücksfläche darf die max. Gebäudehöhe 18,0m nicht überschritten werden. (Mehrschicht gemäß Textziffer A2a)
 - Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
 - Emissionen**
Innere Emissionen der Industriebetriebs-Bauflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingente“ (Stand 2006) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
- | Schallemissionsbereich | Emissionskontingent L _{eq} [dB] | |
|------------------------|--|--------|
| | tags | Nachts |
| A | 70 | 57 |
| B | 65 | 47 |
| C | 65 | 47 |
| D | 65 | 47 |
- Bauliche Gestaltung**
Die Außenfassaden der Gebäude sind gedeckt farbig zu gestalten; die Verwendung von weißer oder hellgrüner Farbe ist untersagt. Dies gilt auch für wandförmige Einfriedungen.
Besitzt ein Baukörper an einer Stelle eine Gebäudehöhe von mehr als 10m (Mehrschicht) ist die Fassade der Fassade in der Umgebung zu integrieren. Ein diesen Zielen gerecht werdendes Farbkonzept ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
 - Werbeanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Werbeanlagen und Hinweiszeichen unzulässig.
 - Einfriedigungen**
Sockel für Einfriedigungen sind nicht gestattet.
 - Gründordnung**
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die als Kompensationsflächen festgesetzten Flächen auf den 4.295 m² großen Teilstück der Grundstücke Fl. Nr. 431 - 433 der Gemarkung Röhlein (A 1), dem 6.498 m² großen Teilstück der Grundstücke Fl. Nr. 428 - 432 der Gemarkung Röhlein (A 2), dem 3.275 m² großen Teilstück des Grundstücks Fl. Nr. 428 der Gemarkung Röhlein (A 3) sowie dem 1.329 m² großen Teilstück der Grundstücke Fl. Nr. 1329 der Gemarkung Heidenfeld (A 4) (Abbruch vom „Chokolor“ -Fischerei) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken Fl. Nr. 428 - 433 der Gemarkung Röhlein und 1328 der Gemarkung Heidenfeld werden den Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 428 - 433 gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet, auf die die Einträge erfolgen.
Maßnahmen:
Ausgleichsmaßnahme A 1 Heckenstreifen im Nordwesten und Südwesten (Bereich GI 3) Parallel zur Fahrbahn im Nordwesten und entlang der Geltungsbereichsgrenze im Südwesten wird ein 10 m breiter Streifen für eine 3 -reihige Baum-Strauchpflanzung vorgesehen. Dort ist auch die Modellierung eines Erwallts denkbar.
Ausgleichsmaßnahme A 2 Sandmagerrasen mit einzelnen Gehölzen im Südosten Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zum Grabgrundstück 428/1 wird die Entwicklung von Sandmagerrasen vorgesehen.
Die Gestaltung der Sandmagerrasenflächen mit flachen, ca. 60 - 80 cm tiefen Mulden und ca. 0,80 - 1,00 m geländebewährten „Brennen“ erfolgt durch eine Materialbewirtschaftung vor Ort ohne jegliche Abfuhr von Material mittels Bagger auf ca. 50 % der Ausgleichsfläche. Dazu wird der Humus in der vorhandenen Stärke im Bereich der vorgesehenen Muldenstandorte abgetragen und an den benachbarten Brennenstandorten rillenharmlos sowie mäßig aufgesetzt/modelliert. Als-dann wird in der Mulde das sandige Material abgetragen und auf die Grundform der Brennen in einer Stärke von mindestens 15 cm Stärke aufgetragen. Diese Gestaltungsmaßnahme kann unter Zuhilfenahme von sandigem Auswurf aus den benachbarten Baufeldern noch optimiert werden. Diese Maßnahme ist in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Auf diesen Rohbodenflächen erfolgt eine Heublumensaat mit autochthonem Material/benachbarter Sandmagerrasen oder eine lockige Einsaat mit einer Sandmagerrasen-Saatgutmischung (Regio-Saatgut (z.B. Saaten-Zeller)). Die Flächen werden 1-mal jährlich (ca. Mitte Juli) gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Im Westen dieser Teilfläche ist die Pflanzung einzelner Strauchgruppen (Weißdorn, Schliehe, Hecken-Rose, Wein-Rose) vorgesehen.
Ausgleichsmaßnahme A 3 Sandmagerrasen mit einzelnen Gehölzen im Nordosten Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zum Grabgrundstück 428/1 wird die Entwicklung von Sandmagerrasen vorgesehen.
Die Gestaltung der Sandmagerrasenflächen mit flachen, ca. 60 - 80 cm tiefen Mulden und ca. 0,80 - 1,00 m geländebewährten „Brennen“ erfolgt durch eine Materialbewirtschaftung vor Ort ohne jegliche Abfuhr von Material mittels Bagger auf ca. 50 % der Ausgleichsfläche. Dazu wird der Humus in der vorhandenen Stärke im Bereich der vorgesehenen Muldenstandorte abgetragen und an den benachbarten Brennenstandorten rillenharmlos sowie mäßig aufgesetzt/modelliert. Als-dann wird in der Mulde das sandige Material abgetragen und auf die Grundform der Brennen in einer Stärke von mindestens 15 cm Stärke aufgetragen. Diese Gestaltungsmaßnahme kann unter Zuhilfenahme von sandigem Auswurf aus den benachbarten Baufeldern noch optimiert werden. Diese Maßnahme ist in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Auf diesen Rohbodenflächen erfolgt eine Heublumensaat mit autochthonem Material/benachbarter Sandmagerrasen oder eine lockige Einsaat mit einer Sandmagerrasen-Saatgutmischung (Regio-Saatgut (z.B. Saaten-Zeller)). Die Flächen werden 1-mal jährlich (ca. Mitte Juli) gemäht. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. In den Randbereichen nach Südwesten sowie zum Graben und im Norden ist die Pflanzung einzelner Strauchgruppen (Weißdorn, Schliehe, Hecken-Rose, Wein-Rose) sowie im Norden auch von Einzelbäumen (Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 3 x v., (STU 14 - 16) bzw. 2 x v., (STU 12 - 14) für Populus nigra italica (Pyramiden-Pappel) gemäß Pflanzenvorschlagsliste B vorgesehen.

- Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der Baugabebestimmung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.**
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Baugabebestimmung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
Die verbindlichen Anpflanzungen im Privatbereich auf Fl. Nr. 428 - 431 sind nach Abschluss der Baumaßnahme spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen.
- Erhaltungsbau / Neupflanzungen**
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
- Bodenschutz und Bodenarbeiten**
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzwache Bodenruten auszuschießen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers**
Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Bewässerung der Außenanlagen) auf den einzelnen Grundstücken können vorgesehen werden.
- Flächenbeseitigung**
Bei der Beseitigung und Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Stellplätze ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Für zu befestigende Freiflächen sind bevorzugt versickerungsfähige Beläge wie z.B. Betonpflaster mit Rassen- oder Spaltfüge, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Korkpflaster zu verwenden.
- Zeitpunkt der Rodungen**
Gründungsarbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Freiflächenbeseitigung**
Mit jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächenbeseitigungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der gründerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind (Maßstab mindestens 1 : 200). Der Freiflächenbeseitigungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.
- Grenzen Baugrundstücke** direkt an eine öffentliche Straße an, so dürfen die Flächen zwischen öffentlicher Straße und den Baugrenzen nicht als Lagerfläche und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Sie sind - gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO - gläsern anzulegen.

- Hinweise**
1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
2 Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Lechtüchlein/Schneebänke anzubringen.
Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Ins Grundwasser (Schwundbereich = 1,0m) ringende Bauteile sind gegen Grundwasserstände (z. B. „weiße Wanne“) zu sichern.
Eine Regenwasserückhaltung (Zisterne) ist gestattet. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:
- 1,0m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Oberlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird.
- 1,5m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.
Ausgleichsflächen sollen zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.
3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
4 Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
5 Auf die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Unterer Unkenbach wird hingewiesen. Zur Ableitung der Niederschlagswasser dürfen keine Bauteile aus Kupfer (z. B. Rinnen, Fallrohre, etc.) verwendet werden.
6 Auftretende Funde von Bodentierresten sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
7 Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Okzidenalkataster zu erfassen. Das Okzidenalkataster (OK) wird gemäß Art. 39 Nr. 5 BNatSchG vom Bayer. Landesamt für Umwelt (LUL) geführt und laufend fortgeschrieben. Hierzu sind dem LIU rechtzeitig nach Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der vom Okzidenalkataster abgeleiteten Flächen die für die Erfassung und Kontrolle der Flächen erforderlichen Angaben in aufbereiteter Form zu übermitteln.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23.04.2013 beschlossen.**
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 03.05.2013 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 11.11.2013 bis 19.12.2013 öffentlich ausgestellt.**
Röhlein, den 24.03.2014
Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17.03.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**
Röhlein, den 24.03.2014
Bürgermeister
- D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 21.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder Zeit Einsicht im Rathaus Röhlein 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).**
Röhlein, den 24.03.2014
Bürgermeister

GEMEINDE RÖTHLEIN
GEMEINDETEIL RÖTHLEIN

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET ETZBERG – II. ABSCHNITT“ MIT 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „INDUSTRIEGEBIET ETZBERG“ M. 1:1.000

Bearbeitet durch: planungsbüro peichl, Bergheimfeld
25. Juli 2013, 5. Nov. 2013, 28. Jan. 2014, 11. März 2014