

Eingriffs-Bebauungsplan



Ausgleichs-Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- z.B. SO1
- öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- private Grünfläche - Grundstückseingrünung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- max. Wandhöhe
- besondere Bauweise, sh. Textziffer A3a
- Grundflächenzahl
- Baum I. Ordnung - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8c)
- Wildobstsorte - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8a)
- Heckenpflanzung - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8a)
- Sichtflächen (sh. Textziffer B 1)
- anbaufreie Zone - Art. 23 BayStrWG (sh. Textziffer B2)
- Gasleitung (Schutzbereich beidseits 1,0m)
- Höhen Bezugspunkt (sh. Textziffer A3)

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Grundstücksgrenzen geplant
- vorhandener Baum
- entfallender Baum
- max. Wandhöhe
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sondergebiet - Einzelhandel, sh. Textziffern A1a, A1c

öffentliche Verkehrsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

private Grünfläche - Grundstückseingrünung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

max. Wandhöhe

besondere Bauweise, sh. Textziffer A3a

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Baum I. Ordnung - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8c)

Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

Wildobstsorte - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8a)

Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

Heckenpflanzung - ungefährer Standort (sh. Textziffer A8a)

Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

Sichtflächen (sh. Textziffer B 1)

anbaufreie Zone - Art. 23 BayStrWG (sh. Textziffer B2)

Gasleitung (Schutzbereich beidseits 1,0m)

Höhen Bezugspunkt (sh. Textziffer A3)

Grundstücksgrenzen vorhanden

Grundstücksgrenzen geplant

Flurnummer

vorhandener Baum

entfallender Baum

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

- A1 Art der baulichen Nutzung**
- a Im Sondergebiet (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist gem. §11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit Randsortimenten incl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.199m² zulässig.
- b Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
SO 1	63	48
SO 2	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relativanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen

- c Im Sondergebiet ist gemäß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,5H, mind. 3,0m zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

- a Die baulichen Anlagen dürfen eine max. Wandhöhe von 8,0m, gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und Oberkante des Dachfirstes nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie Solarkollektoren, Lüftungsanlagen etc. dürfen den höchsten Punkt des Dachfirstes um max. 1,0m überschreiten.

A3 Aufschüttungen, Abgrabungen

- a Bezogen auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt am Fahrbahnrand der St 2277 sind - außerhalb der anbaufreien Zone - Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,0m allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Andienungsrampen und Entwässerungsgräben. Sie sind in dem technisch erforderlichen Umfang allgemein zulässig. (siehe auch Textziffer B1 und B3).

A4 Bauweise

- a besondere Bauweise: das ist „offene Bauweise“, jedoch mit Gebäudelängen von über 50m.

A5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- a Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Flächen, Einrichtungen und/oder bauliche Anlagen für die Mülllagerung, Einkaufswagensammelstellen, Trafostationen, Fahrradstellplätze o. ä. sind allgemein zulässig.
- c Je 40m² Verkaufsnutzfläche ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten.

A6 Dacheindeckungen

- a Kupferdeckungen sind unzulässig.

A7 Einfriedungen

- a Die Grundstücke sind so einzufrieden, dass zur St 2277 keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten möglich sind.
- b Sockel für Einfriedungen sind unzulässig.

A8 Werbeanlagen

- a Werbeanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden.
- b Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

A9 Grünordnung

- a **Ausgleichsflächen:**
Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 374, Gemarkung Rötthlein. Er ist gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „Mühlacker – III. Abschnitt“ ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

Ziele/Maßnahmen
Neuanlage einer Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Sorten. Die Pflanzenauswahl hat gemäß Planeintragung zu erfolgen. Pflanzqualität Wildobst mit Walnuss: Hochstamm, 2xv, STU 10-12cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m, Speierling-Hochstamm, 3xv, m. B., STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Die Streuobstwiesenflächen sind mit RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“, Variante 1, Saatgutmenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusäen.
Anlage einer 3-5-reihigen landschaftlichen Hecke mit gebuchtem Außenrand aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern wie Schliehe, Wildrosen, einräftiger Weißdorn, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen und Hasel ohne Heisteranteil.

Pflege:
Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biozideinsatz) dauerhaft zu pflegen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist jeweils zwischen dem 15.6. und dem 30.6. die zweite Mahd zwischen dem 30.9. und dem 15.10. durchzuführen. Das Mähgut ist abzuführen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Bioziden und Dünger ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

- b Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugabelschleifung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Die Erhaltungsdauer beträgt mind. 20 Jahre bzw. solange der bauliche Eingriff besteht.

- c An den auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsgrünflächen für eine Baumpflanzung vorgesehenen Stellen (Pflanzgebot, §9(1) Ziffer 25a BauGB) ist eine Bepflanzung Bäumen 1. Ordnung aus der Pflanzliste (sh. Hinweise C7), in der Pflanzqualität H. 3xv. m. Db. StU 18/20cm vorzunehmen.

- d Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Eingriffen und der Ausgleichsmaßnahmenstehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat der Bauherr mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung der ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

- e Mit den Baueingabeplänen ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten, internen Pflanzmaßnahmen im Detail darstellt.

A10 Regenwassernutzung und Versickerung

- a Im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern sich der örtliche Baugrund dafür eignet. Sollte die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greifen ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen. Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen.

A11 Nicht überbaute Flächen

- a Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen im Bereich der Stellplätze, die Grundstückszufahrt, die Flächen für Müllabfuhr, für die Einkaufswagensammelstelle, für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in Asphalt auszuführen. Alle übrigen zu befestigenden Flächen, (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen) sind in Dränpflaster auszuführen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist.
- b Die nicht mit Gebäuden und vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen soweit nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

A12 Grundwasser

- a Im Zuge der Geländeabtragungs- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
- b Die vorübergehende Absenkung beziehungsweise Entnahme (Bauwasserhaltung von Grundwasser während der Bauzeit) bedarf unter Umständen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist im vereinfachten Verfahren beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
- c Auf entsprechende und ggf. notwendige, dauerhafte Objektschutzmaßnahmen vor Grund-, Schichten- und Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) wird hingewiesen. Sie liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

A13 Verkehrsflächen

- a Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten, durch die Straßenbegrenzungslinie definierten, öffentlichen Verkehrsflächen (vorhanden/geplant) ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

B Nachrichtliche Übernahme

- 1 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsoberfläche der Straßenoberfläche hinausragen, frei zu machen und frei zu halten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe - auch unter Berücksichtigung des Bewuchses - gewährleistet ist (sh. auch Art. 26 BayStrWG).
- 2 Anbaufreie Zone gem. Art. 23(1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dieses Verbot gilt nicht für bereits bestehende Gebäude.
- 3 Aufgrabungen im Bereich der anbaufreien Zone, die über die Oberkante der Fahrbahnree reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Bausträgers der Fahrbahn.
- 4 Das Grundstück ist zur Staatsstraße mit einer ausreichend dichten Bepflanzung zu versehen (sh. Pflanzschema 2), die ganzjährig evtl. Blendwirkungen durch Kraftfahrzeuge aus dem Baugebiet auf die Staatsstraße St 2277 ausschließt.

C Hinweise

1. Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen, Gebäudegrundrissen und Stellplatzeinteilungen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
2. Die Satzung des Abwasserzweckverbandes „Untere Unkenbach“ ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Abbleten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist. Weiterhin sind Verblechungen und Blechbauteile aus Kupfer, über die das Regenwasser der Kanalisation zugeleitet wird, nicht zulässig.

Pflanzschema 1 (Freiwachsende Hecke)
Pflanzflächenbreite 4,0m entlang des Gebäudes im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes

Gebäudekante														
LI	CS	CM	LO	LO	CA	LI	LI	CA	CS	CS	CR	EU	EU	CR
2RI	2RI	2RI	2RI	2RI	2LC	2LC	2LC	2LC	2LC	2LL	2LL	2LL	2LL	2LL
R.S.M. 8.1														
Grundstücksgrenze														

Pflanzschemalänge: 15,00 m
Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100
Pflanzabstand: 100 x 150 cm
Pflanzabstand zu Privat- und Baugebietsgrenze: mind. 200 cm
Einsaat der Abstandsfläche mit R.S.M. 8.1 Variante 1; Ansaatmenge 3-4 g/m², Breitsaat

Pflanzenliste für Pflanzschema 1

CM	LI	LL	LO	LI	CR	EU	RI
1	1	3	10	2	2	3	10
Cornus mas	Cornus sanguinea	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Corylus avellana	Craetagus monogyna	Rainweide	Ribes alpinum „Schmidt“
Kornelkirsche	Bluhhartriegel	Niedr. Rainweide	Heckenkirsche	Hasel	Pfaffenhütchen	Niedr. Heckenkirsche	Alpenbeere
Str. 3TR 60/100	Str. 5TR 100/150	Str. 5TR 100/150	Str. 5TR 100/150	Str. 3TR 100/150	Str. 3TR 100/150	Str. 8TR 60/100	Str. 5TR 40/60

Pflanzschema 2 (Blendschutzhecke)
Pflanzflächenbreite 5,0m entlang des Radweges an der St 2277 im Bereich des festgesetzten Pflanzgebotes

Geh- und Radweg entlang der St 2277														
LI	CB	CS	LI	CS	CB	CA	LI	CA	CB	CS	LI	CR	CB	CR
2RI	2RI	2RI	2RI	2RI	2LC	2LC	2LC	2LC	2LL	2LL	2LL	2LL	2LL	2LL
R.S.M. 8.1														
Parkplatz														

Pflanzschemalänge: 15,00 m
Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100
Pflanzabstand: 100 x 150 cm
Pflanzabstand zu Privat- und Baugebietsgrenze: mind. 200 cm
Einsaat der Abstandsfläche mit R.S.M. 8.1 Variante 1; Ansaatmenge 3-4 g/m², Breitsaat

Pflanzenliste für Pflanzschema 2

CB	CS	CA	CR	LI	LL	LO	RI
4	3	2	2	4	10	10	10
Carpinus betulus	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Craetagus monogyna	Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Ligustrum vulgare „Lodense“	Lonicera „Clavey’s Dwarf“	Ribes alpinum „Schmidt“
Hainbuche	Bluthartriegel	Hasel	Weißdorn	Niedr. Rainweide	Niedr. Rainweide	Niedr. Heckenkirsche	Alpenbeere
Str. 3TR 60/100	Str. 5TR 100/150	Str. 5TR 100/150	Str. 3TR 100/150	Str. 8TR 60/100	Str. 5TR 40/60	Str. 5TR 60/100	Str. 8TR 60/100

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26. Juli 2011 beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29. Juli 2011 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27. Juli 2015 bis 28. Aug. 2015 öffentlich und in der Zeit vom 30. Nov. 2015 bis 14. Dez. 2015 gemäß §4a Abs. 3 BauGB erneuert öffentlich ausgelegt.

Rötthlein, den 01. Aug. 2016

Hofmann
Erster Bürgermeister
Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 19. Juli 2016 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rötthlein, den 01. Aug. 2016

Hofmann
Erster Bürgermeister
Bürgermeister

D Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 29. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Rötthlein während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten 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)

Rötthlein, den 01. Aug. 2016

Hofmann
Erster Bürgermeister
Bürgermeister

GEMEINDE RÖTHLEIN
GEMEINDETEIL RÖTHLEIN
BEBAUUNGSPLAN „MÜHLACKER – III. ABSCHNITT“
M.: 1:1.000

bearbeitet durch: IWM Gochsheim
08. 11. 2011, 7. Juli 2015, 29. Sept. 2015, 19. Juli 2016