



### TEXTTEIL

#### A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

**A1 Art der Nutzung, Grundstücksgröße**  
 a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1(6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.  
 b Die Grundstücksgröße hat mind. 450 m² zu betragen.

**A2 Zahl der Wohneinheiten, Gebäudehöhe, Geschosshöhe**  
 a Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
 b Die Gesamthöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen Oberkante-Erdgeschoß-Rohfußboden und der Oberkante der höchsten Stelle des Gebäudes (OK-First) - 9,5m nicht überschreiten. Fotovoltaikanlagen, Solarkollektoren und sonst. Bauteile, mit Ausnahme von notwendigen Kaminen dürfen nicht darüber hinaus ragen.  
 c Die lichte Raumhöhe im Rohbauzustand darf, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden und Unterkante Rohdecke, 3,50m nicht überschreiten.

**A3 Garagen**  
 a Für die erste Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze für die weitere Wohneinheit mind. 1 zusätzlicher Stellplatz zu errichten.  
 b Garagen und Stellplätze sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum hat mind. 5 m, höchstens 9 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie zu betragen. Die eingezeichneten Baulinien gelten nicht für die Errichtung von Garagen. Die Zufahrtsbreite der Grundstücke darf max. 6,0 m betragen.

**A4 Dachdeckung**  
 a Dacheindeckungen, Rinnen und Fallrohre, Kaminverrohrungen aus Kupfer sind unzulässig.

**A5 Immissionsschutz**  
 a Zur Vermeidung von Rauchgasbelastungen sind in Anlehnung an die Feuerungsverordnung die Gebäude so zu planen und zu errichten, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen  
 a) in einem Umkreis von 15m bei Feuerstätten für feste Brennstoffe  
 b) in einem Umkreis von 8m bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe um mindestens 1m überragen müssen.

**A6 Sockel**  
 a Die Sockelhöhe der Gebäude darf - gemessen zwischen OK-öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsseite (d. i. Seite der Garagenzufahrt) des Baugrundstücks und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden - mittig auf der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite, 0,5m nicht überschreiten.  
 b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks auf der Erschließungsseite des Baugrundstücks unter OK-öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Fläche zwischen OK-öffentliche Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Baugrundstücks und Gebäude soweit aufzufüllen, dass die erschließungsseitig sichtbare Sockelhöhe, bezogen auf die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsseite, max. 0,5m beträgt.

**A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen**  
 a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:  
 - Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung  
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht  
 - giebelseitig: Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des DG,  
 - traufseitig: Werbung oberhalb der Traufe  
 b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

**A8 Grünordnung**  
 a Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt teilweise auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Tränke“ der Gemeinde Röhlein, Gemeindeteil Röhlein und teilweise auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 374, Gemarkung Röhlein mit einer Größe von 3.890 m². Die Ausgleichsflächen sind gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Tränke“ der Gemeinde Röhlein, Gemeindeteil Röhlein ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:

**b Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets:**  
**Ziele/Maßnahmen**  
 Neuanlage einer Baumreihe entlang des nördlichen Randes des Geltungsbereichs aus Bäumen II. Ordnung (acer campestre „Elsrijk“) und Neuanlage einer Streubstwie östlich der Regenrückhaltegrube sowie einer Baumreihe entlang der östlich und südlich verlaufenden Anränderwege aus hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Sorten. Pflanzqualität Obstbäume und Wildobst mit Walnuss: Hochstamm, 2xv. STU 8 – 10cm bzw. 10-12cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Die Streubstwieflächen sind mit RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“, Variante 1, Saatgutmenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusäen.  
 Anlage einer 1-3-reihigen landschaftlichen Hecke mit beuchteltem Außenrand aus standortgerechten, heimischen Laubstrüchern gemäß Pflanzschema 2 (sh. Anlage 2 der Begründung = Bestandteil des Bebauungsplans).  
**Pflege**  
 Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biocideinsatz) 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 Düngern ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

**c Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets:**  
 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. Er ist gemäß §9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „An der Tränke“ der Gemeinde Röhlein, Gemeindeteil Röhlein ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:  
**Ziele/Maßnahmen**  
 Neuanlage einer Streubstwie aus hochstämmigen Obstbäumen altbewährter Sorten. Die Pflanzenauswahl hat gemäß Pläneintragung zu erfolgen. Pflanzqualität Obstbäume und Wildobst mit Walnuss: Hochstamm, 2xv. STU 8 – 10cm bzw. 10-12cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Spielring-Hochstamm, 3xv, m. B., STU 12 – 14cm, Stammhöhe 1,8 – 2,0m. Die Streubstwieflächen 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 beuchteltem Außenrand aus standortgerechten, heimischen Laubstrüchern gemäß Pflanzschema 1 (sh. Anlage 2 der Begründung = Bestandteil des Bebauungsplans).  
**Pflege**  
 Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biocideinsatz) 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 Düngern ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.

**d** Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Röhlein mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ostertermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.  
 Für die externe und die internen Ausgleichsflächen sind zu gegebener Zeit Pflanzpläne zu erstellen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

**e** 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, Eberesche, Mehlbeere  
**Sträucher:** Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hirtengelb, Schlehe, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster  
**Streubst-wiesen:** Wildobst mit Walnuss: Speierling, Wildbire, Elsbeere, Vogelkirsche, Schwedische Mehlbeere, Walnuss, Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlbeere, Prunzappel, Berner Rosenapfel, Landsberger Renette, Rote Sternrenette, Winterambur, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Goldpalmäde, Gellammer Kardinal, Schöner aus Nordhausen etc.

**f** Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger

Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Gehölze gemäß der Gehölzauswahl Verwendung finden sollen.

**g** Fassaden und Einfriedungen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- und Rankpflanzen, wie z. B. echter und wilder Wein, Efeu, Waldrebe, Knöterich, Kletterhortensie, Wilder Hopfen, Kletterrosen etc. zu begrünen.

**A9 Regenwassernutzung und Versickerung**  
 a Die Versickerung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.  
 b Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Oberflächenwasser der Kanalisation zuzuführen ist. Wenn Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.  
 c Eine Regenwasserrückhaltung ist gestattet. Folgende Mindestgrößen der Regenwasserrückhaltungen werden empfohlen:  
 - 1,0m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird  
 - 1,5m² pro 100m² versiegelte Fläche, wenn ein Überlauf in die Kanalisation erfolgt.  
 Aufgesichertes Oberflächenwasser sollte zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken verwendet werden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen sollte angestrebt werden.

**A10 Grundstückszufahrten**  
 a Sind die Grundstückszufahrten in der Planzeichnung zwingend festgesetzt, so haben die Zufahrten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf die privaten Grundstücke ausschließlich an den festgesetzten Stellen zwingend zu erfolgen. Sie dürfen eine Breite von 6,0m nicht überschreiten. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

#### B Hinweise

- Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
- Gemäß Art 6b Abs. 7 BayNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie die Kompensationsflächen gemäß Art 6a Abs. 3a BayNatschG im Okollächenkataster zu erfassen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (einschl. Ökokonto) sind diese an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu bestimmten Zeiten (Ernte-, Saatzeit, etc.) mit einem erhöhten Immissionsaufkommen (Staub, Lärm, etc.), insb. durch tags sowie auch nachts an- und abfahrenden LKW-Verkehr und deren Kühlaggregate an Sonn- und Feiertagen anfallenden Kultur-, Glas- und Erntearbeiten - das Fahren von Containern an Sonn- und Feiertagen bei Kultur- und Erntearbeiten zu rechnen ist.
- Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.
- Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Unterer Unkenbach“ wird verwiesen.
- Zur Sicherstellung des aktiven Brandschutzes darf die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge nicht durch Bäume und unbefestigte Flächen behindert werden.
- Lärmemissionen, die durch Betrieb einer Bewässerungspumpe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 612 entstehen, dürfen - gemäß dinglicher Sicherung - auf den Baugrundstücken, tags (6-22 Uhr) einen Lärmpegel von 55 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) einen Lärmpegel von 40 dB(A) nicht überschreiten.

### VERFAHRENSVERMERKE

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 26.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 23.07.2014 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 27.09.2014 bis zum 28.10.2014 und erneut vom 03.02.2015 bis zum 23.02.2015 öffentlich ausgelegt.

Röhlein, den 27.04.2015  
 Holmann  
 Erster Bürgermeister  
 Bürgermeister

**C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 10.04.2015 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.  
 Röhlein, den 27.04.2015

**D** Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns 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 27.04.2015  
 Holmann  
 Erster Bürgermeister  
 Bürgermeister

## GEMEINDE RÖTHLEIN

### GEMEINDETEIL RÖTHLEIN

#### BEBAUUNGSPLAN „AN DER TRÄNKE“ MIT 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „IM ÖLGARTEN“ M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld  
 4. September 2012, 1. September 2014, 20. Januar 2015, 14. April 2015