



Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Industriegebiet
- 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
- Strassenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Regenwassersammelleitung - unterirdisch
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- Grünflächenzahl
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen - ungefähre Standort ; Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (gem. Anlage 1 der Begründung)
- Anpflanzung von Sträuchern Pflanzgebot gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Elektroversorgung - Trafostation
- Böschung

B Hinweise

- entfallende Grundstücksgrenze
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
- Art der Nutzung
- | | |
|--------------------|----------------------------------|
| Traufhöhe | Füllschema der Nutzungsschablone |
| Geschosflächenzahl | |
| Grünflächenzahl | |
| Bauweise | |

Für Pflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen in der freien Feldflur ist autochtones Pflanzenmaterial zu verwenden.
 Die Wiesenflächen sind extensiv (ohne Düngung und Biocidinsatz) dauerhaft zu pflegen. Der früheste Mähzeitpunkt ist der 01.07. eines jeden Jahres. Der Sandmagerrasen ist einmal jährlich ab dem 15.9. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
 Die Pflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Biociden und Düngern ist nicht zulässig. Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Gehölzausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen.
 Vollzugsfrist:
 Die grundstücksbezogenen Gehölzanzpflanzungen (Solitäräume, landschaftliche Hecken und Ortsrandeinguünungen) und Einsaaten sind spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

8 Weitere Festsetzungen

- a** Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Industriegebiet Eitzberg“.
- b** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Eitzberg“ der Gemeinde Rötthlein wird festgesetzt:
 Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 2,0m zulässig. Sie sind auf der Strassenbegrenzungslinie bzw. seitlich und rückwärtig auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.

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 dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Durch öhaltige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsscheider zu führen.
- 3 Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
- 4 Die Untere Immissionsschutzbehörde ist gem. Art. 49(1) BayBO bei allen Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, 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 Bodenalterskern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Landesamt Schweinfurt 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 Artensammlung des EICHEN-, HAINBUCHENWALDES zu treffen (sh. folgende Artenliste):
 Baumarten I, Ordnung
 Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Walnuß
 Baumarten II, Ordnung
 Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume in starkwüchsigen Sorten (2-3 Obst-bäume ersetzen einen Großbaum)
 Straucharten (niedrige Arten)
 Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rainwei-de, Schlehe, Feldrose, Gemeiner Schneeball.
- 7 Es wird empfohlen, für Regenwasserrückhaltungen (Zisterne) 2,5m³ je 100m² angeschlossene Fläche vorzusehen. Das darin gespeicherte Wasser kann zur Toilettenspülung oder zur Bewässe-rung der Aussenanlagen verwendet werden. Dabei müssen die geltenden technischen Vorschriften streng beachtet werden. Die Überläufe können an den Regenwasserkanal angeschlossen oder einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Sofern Oberflächenwasser über technische Anlagen wie Sickermulden versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
 Es wird empfohlen nur wassersparende Armaturen einzubauen.
- 8 Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächen-kataster unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan 1:1000 oder 1:5000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K7 Schloss Steinhilfen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

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 das in der Nutzungsschablone angegebene Maß – 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 Trauf-höhenbegrenzung sind Silos, Kamine, Förderanlagen u. ä.
 b Die Gebäude dürfen eine Länge von max. 100m 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 mind. 5,0 m haben. Die Vorfälle (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.
- 4 Werbeanlagen**
 a Die Anbringung von Werbeanlagen und Hinweiszeichen außerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen ist unzulässig. Um eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 286 und auf der St. 2777 auszuschließen, dürfen außerdem keine zu diesen Straßen gerichteten, auffälligen Schaufenster und Werbeanlagen im Industriegebiet errichtet bzw. angebracht werden.
- 5 Einfriedungen**
 a Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 2,0m zulässig. Sie sind auf der Strassenbegrenzung-linie bzw. seitlich und rückwärtig auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.
- 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 mal verpflanzt (3x v.), Stammumfang (STU) 12-14cm, Höhe 250 - 300 cm.
 6 Heister 2x v., Höhe 175 - 200 cm
 96 leichte Sträucher 1x v., Höhe 40 - 70 cm
 b Die grundstücksbezogenen Gehölzanzpflanzungen (Solitäräume, landschaftliche Hecken und Ortsrandeinguünungen) sind spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
 c Pflanzangebote ohne Standortbindung
 Innerhalb der Einzelgrundstücke des Industriegebietes sind Gliederhecken (z.B. als Grenzbeplan-zung, zum Straßenraum) und Großbäume (z.B. zu Stellflächen) zu pflanzen.
 Massierung und Größe:
 Je 1.500m² Grundstücksfläche sind mindestens 150m² landschaftliche Heckenpflanzung anzule-gen (5%, Mindestbreite 3,00m). Je 2500m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume (Hochstamm, 3x v., STU 16 - 18 cm) nach freier Wahl zu pflanzen.
 d Auf den Flächen zwischen den öffentlichen Straßen und den Baugrenzen dürfen keine Lagerflä-chen und Abstellflächen für Kraftfahrzeuge errichtet werden.
 e Die verbindlichen Anpflanzungen sind anhand qualifizierter Bepflanzungspläne bei der Baueinge-be nachzuweisen.
 f Die Grünflächenzahl (GÜZ) gibt an, welcher Anteil der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt (Abflußbeiwert <0,1) zu belassen und naturkonform zu gestalten ist. Bei zwingender Unterschrei-tung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünungen flächenbezogen angerechnet werden.
 g Die Versegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu be-schränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befesti-gen.
 h Ausgleichsflächen:
 Der Ausgleich für den Eingriff in 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 ganz zugeordnet und wie folgt zu gestalten:
 Ziel/Maßnahmen
 Neuanlage einer buchtenreichen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Arten - gemäß Pflanzschema A, abgedruckt in Anlage 1 der Begründung - sowie Pflanzung einer vorgelegerten Strauchhecke aus standortheimischen Bäumen gemäß Festsetzung in der Pflanzzeichnung (Pflan-zenauswahl gemäß Pflanzliste, abgedruckt in Anlage 1 der Begründung). An der Südwestecke der Ausgleichsfläche ist eine Geländemodellierung anzulegen (Brenne) mit Sandrasen gemäß Ar-tenliste - abgedruckt in Anlage 1 der Begründung - Saattümenge 3 g/m² einzusäen. Die Stra-uchwiesenflächen sind mit RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“, Variante 1, Saattümenge 3-7g/m² in Breitsaat anzusäen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A** Die Änderung und Teilneufassung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.11.2005 beschlossen.
 Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich am 25.11.2005 bekannt gemacht.
- B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §9(2) BauGB in der Zeit vom 19.06.2004 bis 12.01.2006 öffentlich ausgelegt.
- Rötthlein, den 15. September 2006
 J.V. [Signature]
 3 Bürgermeisterin
- C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 08.09.2006 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Rötthlein, den 15. September 2006
 J.V. [Signature]
 3 Bürgermeisterin
- D** Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 08.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Rötthlein 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).
 Rötthlein, den 15. September 2006
 J.V. [Signature]
 3 Bürgermeisterin

GEMEINDE RÖTHLEIN
 GEMEINDETEIL RÖTHLEIN

3. ÄNDERUNG (UND NEUFASSUNG EINES TEILBEREICHS) DES BEBAUUNGSPLANS „INDUSTRIEGEBIET EITZBERG“
 M: 1:1.000
 Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
 25. November 2005/16. Mai 2006/05. Sept. 2006

