

A. Festsetzungen durch Planzeichen

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- List of plan symbols: Grenzlinie, Gewerbegebiet, Grünfläche, Verkehrsfläche, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauhöhe, Baugrenze, Einfahrtsbereich.

FASSADEN-GESTALTUNG

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

BEZUGSPUNKT

Die mittig festgesetzten Bezugspunkte in der Gewerbegebietsfläche geben die Bezugshöhe zur Höheneinstellung der Gebäude an diesem Punkt vor.

HÖHENEINSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt von der Traufhöhe 9,00 m, Gebäudehöhe 12,00 m über OK natürliches Gelände bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke / des Grundstücks ist grundsätzlich zu erhalten.

B. Festsetzungen durch Text

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- § 8 Gewerbegebiete BauNVO: (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

AUFSCÜTTUNGEN, ABTRÄGELN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKORPERS

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück erforderlich sind, dürfen auf dem Grundstück angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- List of prohibited structures: Blechgaragen, Fassaden, Böschungen steiler als 1:1,5, Sockel als Einfriedung, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Kies- und Steingärten, unbeschichtete Metalldeckendeckungen.

EINFRIEDUNGEN

- Zulässig sind: ohne Einzäunung, Hecken (Laubgehölze), Holzzaune, Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht), Maschendrahtzäune.

DACHFORM

Flach- und Pultdächer sowie flachgeneigte Dächer sind zulässig. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-30°.

DACHGESTALTUNG

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun) sowie dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten.

BEGRÜNUNG

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

von versiegelten Flächen wird in Retentionsbecken gesammelt und gedrosset der Kanalisation zugeführt.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind bis 9,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht übertagen.

ARTENSCHUTZ / MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

- Schonende Bauausführung: Baufeldbeschränkung, Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich, Zeilfenster für evtl. Umsiedlung.

BAUFDÄRMUNG ACKERFLÄCHEN

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Brutn von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

BAUFDÄRMUNG GEHÖLZE

- So weit möglich, Erhalt der Gehölze im Rahmen der Ausführungsmaßnahmen.

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

- Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN UND GRÜNORDNUNG

Ausgleichsflächen auf Flurm. ... der Gemarkung Rödelsee / Fröhstockheim.

D. Hinweise

HÖHENSCHICHTLINIEN

(1-m Raster) bestehende Grundstücksgrenzen

FLURNUMMER

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

MAßANGABEN IN METERN

Zulässig sind: Vollgeschosse Bauweise z.B. GRZ, GFZ, GÜZ Bauhöhe

DENKMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

ENTWÄSSERUNG

erfolgt im Trennsystem

WASSERHALTUNG

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen.

HANG- UND SCHICHTENWASSER

Anfallendes Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER UNVERSCHMUTZT

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

GEOthermie

ist grundsätzlich zugelassen.

OBERBODEN

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen.

MUTTERBODEN

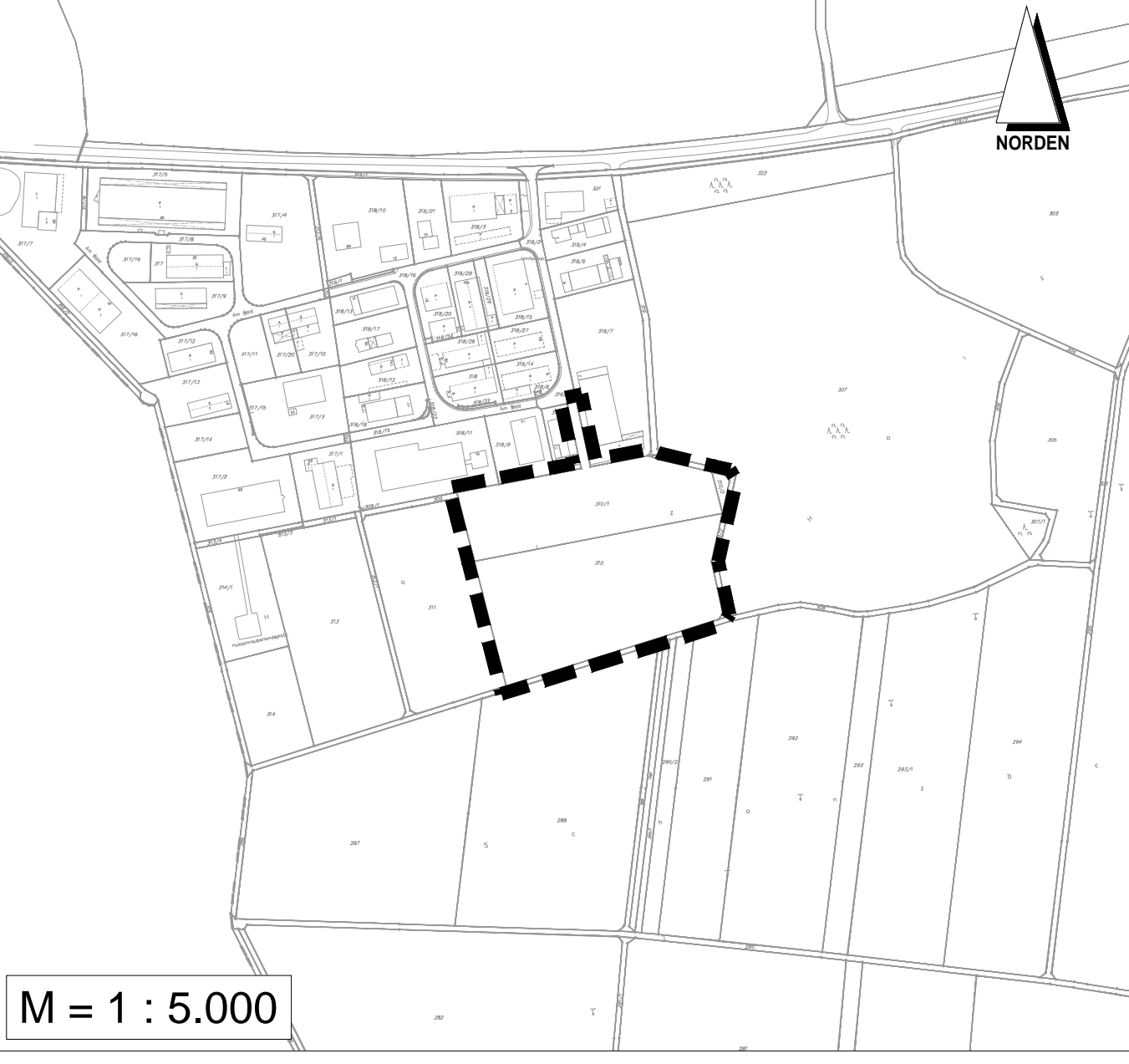
Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten.

E. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 BauGB Abs. 6) Vogelschutzgebiet Südliches Steigerwaldvorland 6227-471



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Intraprofil Fröhstockheim"

i.V.m § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für das Gebiet der Flurnummern 310, 310/1, 310/2

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Rödelsee hat in der Sitzung vom 21.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Stamp: Verfahrensträger: IntraProfil Bausysteme GmbH, Herr Czisch, Am Wald 7, 97348 Rödelsee

Stamp: Entwurfsbezeichnung: Ingenieure gmbh, 97082 Würzburg, Industriestraße 7

Table with columns: bearbeitet, gezeichnet, geprüft, Prüfdatum, Fassung vom, Projektnr. (K. Philip, K. Philip, M. Prober, 21.04.2022, 21.04.2022, M2010S)

Vorentwurf

Table with columns: Planinhalt, Plan-Nummer, Maßstab, Index (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fa. Intraprofil, Fröhstockheim, 1, 1:1000, 1-0-0)

Table with columns: Plan, Fortschreibung, Begründung (Index, Version, Datum, Inhalt)