



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, https://www.bgbl.de).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 3434) zuletzt geändert durch Art. 1 AndG vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Durchführung der VO (EU) Nr. 1143/2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 und § 8 BauNVO)

SO Sondergebiet SO (gem. § 11, Abs. 1 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

SO		Baugebiet	
I	WH 4,50	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Wandhöhe
GRZ 0,4	o	Grundflächenzahl	Bauweise
GFZ 0,4	o	Geschossflächenzahl	Dachform
Satteldach	10°-30°	Dachform	Dachneigung

GRZ Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
 GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Baugrenze (§23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche
 Erdweg

Versorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mischwasserkanal Bestand
 Mischwasserkanal geplant
 Trinkwasserleitung Bestand
 Trinkwasserleitung geplant

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Ausgleichsfläche A1: Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen und insgesamt 9 hochstämmigen Laubbäumen
- Ausgleichsfläche A2: Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen und insgesamt 11 hochstämmigen Laubbäumen Einsatz der Ränder mit Staudenmischung regionaler Herkunft
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Grasreiche Staudenfluren, Ackerrain

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Zaun
- Lärmschutzwall
- Gewässerverlauf Quellgraben des Röllbach
- Verrohrung Gewässerverlauf Quellgraben des Röllbach
- Stellplätze
- Vorschlag Gebäude geplant
- Gebäude Bestand
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 und § 8 BauNVO)
 Sondergebiet SO (gem. § 11, Abs. 1 BauNVO) "Sport-Kultur-Freizeit" (Schützenhaus und Jugendplatz).
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und Abs. 3 BauGB)
 Die Höhe der Fertigfußbodenebene der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,5 m über OK natürlichem Gelände in Gebäudemitte liegen.
- Gebäudehöhen
 Die Wandhöhen dürfen, gemessen ab OK Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut, 4,50 m nicht überschreiten.
- Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)
 Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück zugelassen.
- Entwässerung
 Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen Technischen Regeln zu beachten. Sollte diese Verordnung nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
 Schmutzwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- Anpflanzungen
 Vorhandene Bäume und Sträucher, soweit sie nicht in den Bereich der Baulichkeiten fallen, sind zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

- Abstandsregelung:
 Es gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO
- Dachform
 Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach 10° - 30° auszuführen.
- Dachgestaltung
 Die Dachdeckung erfolgt in roter, brauner oder schwarzer Farbe. Zulässig sind Ziegel, Dachsteine oder beschichtete Metallabdeckungen in matter Ausführung. Unbeschichtete metallische Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- Fassadengestaltung
 Die Fassadengestaltung ist nur in gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedrungen
 Einfriedrungen sind zugelassen bis 2,00 m Höhe. Zugelassen werden Doppelstabgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune mit grüner Beschichtung.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 und Abs. (1a) BauGB)

- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
 - Der Baumbestand auf Flurstück 1244 ist in den derzeitigen Grenzen dauerhaft zu erhalten.
 - Der Röllbachgraben ist, innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches, als offener Graben wie bestehend zu erhalten.
 - Zum Schutz des Grundwassers und des angrenzenden Oberflächengewässers (Röllbach) sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe vorzusehen.
 - Der Ackerrain im Südwesten des Geltungsbereiches ist wie bestehend zu erhalten (keine Verbreiterung des Wirtschaftsweges).
 - Soweit der Schotterweg (Flurstück 1218) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wird er in einen Erdweg (Grasweg) umgewandelt.
 - Unbelastetes Regenwasser ist im Geltungsbereich zu versickern.
 - Um die neu entstehenden Gebäude in das Landschaftsbild zu integrieren sind diese mit einheimischen Laubgehölzen regionaler Herkunft einzugrünen.
 - Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
 - Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.

Folgende Vorkehrungen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sind zu beachten:

- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (Durchführung von Oktober bis Februar).
- Soweit Baumaßnahmen während der Brutzeit der Vögel (März bis August) durchgeführt werden, ist sicher zu stellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.

2. Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

- Ausgleichsfläche A1**
 Anlage einer mindestens zweireihigen, 5m breiten, geschlossenen Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste entlang der nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze (siehe Planeintragung).
- Hochstamm: 2 x verschult, 12 - 14 cm Stammumfang, mindestens 9 Stück, alle 10 m ein Baum
 - Heister: 2 x verschult, 80 - 125 cm, mindestens 10% der Pflanzware
 - Sträucher: 2 x verschult, 60-80 cm

Pflanzliste:

Bäume:	Deutscher Name	Sträucher:	Deutsche Name
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarzerte	Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Engfrügliger Weißdorn
Castanea sativa	Esskastanie	Corylus avellana	Heselnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche	Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche	Frangula alnus	Faulbaum
Juglans regia	Walnuss	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus sylvestris	Holzappel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzäpfel	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Heckenrose
Salix alba	Silberweide	Salix aurita	Öhrchenweide
Salix fragilis	Bruchweide	Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehrbeere	Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus domestica	Speierling	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Ulmus minor	Feldulme		

Ausgleichsfläche A2
 Realisierung der dargestellten Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen und insgesamt 11 hochstämmigen Laubbäumen durch die Gemeinde Röllbach.

Im Westen ist die Breite des Grünstreifens durch den Lärmschutzwall festgelegt, nach Norden und Osten beträgt die Breite insgesamt 6m. Die Ränder des Grünstreifens nach Innen werden durch neu zu pflanzende Bäume definiert.

Die Gehölzpflanzungen erfolgen auf einem ca. 3m breiten Streifen, die Ränder werden mit einer Staudenmischung regionaler Herkunft eingesat.

Pflanzliste Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna s.l.	Engfrügliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus s.l.	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina s.l.	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Fett dargestellte Arten können als Einzelbäume gepflanzt werden, anstelle der Waldbaume können auch hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) gepflanzt werden

Ansaatliste für Saumbereiche der neu anzulegenden Eingrünung:
 Für die Ansaat der Randbereiche der Hecken ist eine Frischwiesemischung (Fettweise) regionaler Herkunft zu nutzen (Region 21). Diese Mischung ist durch folgende Arten zu ergänzen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Clinopodium vulgare	Wirbelrost
Echium vulgare	Natternkopf
Hypericum perforatum	Topf-Hartheu
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost

**Gemeinde Röllbach
 Landkreis Miltenberg
 Bebauungsplan nach § 9 BauGB
 Sondergebiet "Sport-Kultur-Freizeit" M. 1 : 500**

Ausarbeitung des Bebauungsplan	Nr.	Geändert	Änderung
Bürgstadt, 26.10.2017	1.	11.01.2018	zur öffentlichen Auslegung
	2.	02.05.2018	zum Satzungsbeschluss

JOHANN und ECK
 Architekten - Ingenieure
 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 13.11.2017 bis 15.12.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2017 hat in der Zeit vom 13.11.2017 bis 15.12.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 beteiligt
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Röllbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.05.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2018 als Satzung beschlossen.
 Röllbach, den 07.05.2018
 (Gemeinde) (Siegel)
 (Rudi Schreck, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
 Röllbach, den 29.10.2018
 (Gemeinde) (Siegel)
 (Rudi Schreck, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 23.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.
 Röllbach, den 23.11.2018
 (Gemeinde) (Siegel)
 (Rudi Schreck, 1. Bürgermeister)