

Gemeinde Röllbach

Änderung des Bebauungsplans

"Am Opersgraben 2"

Textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 07. März 2018



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de


Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017) und
der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

 Bauhof (§ 11 BauNVO)

1.1 Der Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Auf dem Bauhof ist eine Halle, 9 Schüttboxen für Materialien (Sand, Kies, Splitt, Schotter, Rindenmulch, Mutterboden u.ä.) sowie sonstige Lagerfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

WH Die Wandhöhe für die Halle beträgt maximal 6,50 m.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Schüttboxen sind maximal 1,50 m hoch.

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist Oberkante Erschließungsweg.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.


 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Schüttboxen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Lagerflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Parkplatz

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Tätigkeiten auf dem Bauhofgelände sind nur werktags zwischen 7:00 und 17:00 Uhr zulässig sowie samstagsvormittags zugelassen, hierbei jedoch nur für Friedhofsarbeiten.

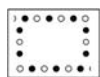
Es sind maximal 5 An- und Abfahrten je Tag zulässig.

Das Bauhofgelände darf nicht durch Streu- und Räumfahrzeuge an- und abgefahren werden.

Die Halle darf nicht als Werkstatt genutzt werden. Es sind auf dem Gelände auch keine lärm erzeugenden Reparaturarbeiten zulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern



Es ist ein 4 - 5 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen und standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen.

Die Bäume sind nach Planeintrag zu pflanzen, Abstand zur Grundstücksgrenze 2,0 m.

50 % der Länge des Pflanzstreifens sind mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung zu bepflanzen, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,50 m, innerhalb der Reihen 1,0 m, Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m.

Die Baumarten sind unter Beachtung der Tabelle 1 zu wählen, Obstbäume sind ausgeschlossen.

Die Straucharten sind gem. Tabelle 2 zu wählen.



Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl ist verbindlich. Verschiebungen der Standorte bis maximal 3.0 m sind zulässig. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

Tabelle 1

Die in der Tabelle aufgeführten Baumpflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus silvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv 14-16

Anpflanzen von Strauchgruppen

Die Straucharten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 2.

Tabelle 2

Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str 2xv Co h 100-150
Hasel	Corylls avellana	Str 2xv Co h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str 2xv Co h 100-150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv Co h 100-150
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv Co h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv Co h 100-150
Schlehdorn	Prunus spinosa	Str 2xv Co h 100-150
Hundsrose	Rosa canina	Str 2xv Co h 100-150
Weinrose	Rosa rubiginosa	Str 2xv Co h 100-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv Co h 100-150
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 2xv Co h 100-150

6.2

Versickerung

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.3

Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

Das Beseitigungsverbot von Gehölzen gem. § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) innerhalb der Brutsaison ist zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1.

Dachform

Es ist nur ein Satteldach zulässig.

2.

Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 15° bis 25° festgesetzt.

Bei Anbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

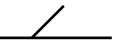
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.


Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“ Januar 2018.

3. Die Änderung des Bebauungsplans „Am Opersgraben 2“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Opersgraben 2“.

 vorhandene Flurstücksgrenze

 vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Röllbach hat in seiner Sitzung am __.__.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Am Opersgraben 2“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2018 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Röllbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2018 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Röllbach, __.__.2018

Rudi Schreck
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2018 identisch ist.

Gemeinde Röllbach, __.__.2018

Rudi Schreck
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am __.__.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Röllbach, __.__.2018

Rudi Schreck
Erster Bürgermeister

Planverfasser:
Planer FM – Fache Matthiesen GbR
Mühlstraße 43, 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/411198, email: p.matthiesen@planer-fm.de

