

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 22 BauNVO)	
0,35	Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO
0,7	Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO (2 Vollgeschosse)

Zahl der Vollgeschosse
 || max. 2 Vollgeschosse möglich, Dachgeschoss kein Vollgeschoss

Wandhöhe	
Sattel-/Walm-/Pyramindendach	Gebäude bergseits der Straße max. Wandhöhe 7,00 m über umgebendem neuem Gelände auf der Südwestseite des Gebäudes, jedoch nicht größer als 8 m über der Fahrbahn, jeweils in Gebäudemitte Gebäude talseits der Straße: max. Wandhöhe 3,50 m über Straßeneberkante; jeweils in Gebäudemitte
Pult-/Flach-/Pyramindendach	Gebäude bergseits der Straße: max. Wandhöhe 7,00 m über umgebendem neuem Gelände auf der Südwestseite des Gebäudes, jedoch nicht größer als 8 m über der Fahrbahn, jeweils in Gebäudemitte Gebäude talseits der Straße: max. Wandhöhe 4,50 m über Straßeneberkante; jeweils in Gebäudemitte

Pultdächer dürfen nur hangparallel angeordnet werden. Die EG-Fußbodenhöhe der taleseitigen Gebäude darf höchstens 0,50 m über Straßeneberkante (Bordstein) liegen.

Bauweise	
o	offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser möglich
 Bei geplanter Grenzbebauung sind die jeweiligen Bauvorhaben miteinander abzustimmen

Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)
 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abstandsregelung gem. BayBO
 Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO
 Dachneigung/Dachausbildung

Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Pult-, Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20°, Pultdächer nur hangparallel Pyramindendächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45°

Bei Dachdeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.

Dachgauben
 Dachgauben sind allgemein zulässig. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 40 % der Traufenhöhe.

Garagen / Stellplätze
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb auf dem Grundstück zulässig, Dachneigung der Garagen/Carports entsprechend dem Wohngebäude, Flachdächer sind abweichend zur Neigung des Wohngebäudes zulässig.

Für Grenzgaragen unterhalb der Erschließungsstraße werden in Abweichung von Art. 6 BayBO taleseitige Wandhöhen von 1,60 m zugelassen. Die max. bergseitige Wandhöhe wird auf max. 3,5 m festgesetzt.

Stützmauern (Art. 57 BayBO)
 Stützmauern werden bis zu 2,00 m Höhe zugelassen.

HINWEISE

Schalltechnische Orientierungswerte
 Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A) nachts 45 (40) dB(A)
 (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitzentren sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Bodendenkmäler
 Die bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 DSchG sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, sowie gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Niederschlagswasser
 Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenteile darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen der Straße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe, etc.) nicht zugeführt werden.
 Anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann, wenn möglich, versickert werden. Sofern die Niederschlagsfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltung zu beantragen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Böschungen
 Böschungen, die durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im Straßenbau entstehen, sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

Flugemissionen
 Es ist mit Beeinträchtigungen durch Flugbetrieb zu rechnen, da sich das Baugebiet im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mainburg befindet. Somit sind Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden ausgeschlossen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

	private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher
	bestehende Waldflächen (zu erhalten)
	Umwandlung der Waldflächen in Niederwald - Bäume bis 10 m bleiben erhalten, Bäume die größer als 10 m sind werden auf Stock gesetzt
	bestehende und zu erhaltende Biotopflächen Nr.: 6221-0239-001

Möglichst lange vor Erstellen der Rohbauten ist die Abstandsfläche von mindestens 25 m von der vorgegebenen Baulinie zum Waldrand in Niederwald umzuwandeln - Bäume bis 10 m bleiben erhalten. Bäume die größer als 10 m sind werden auf Stock gesetzt. Der neu entstehende Waldrand ist auf einer Tiefe von mind. 10 m zu durchforsten. Laibe und über 25 m hohe Bäume sind zu entnehmen bzw. auf eine Höhe von ca. 10 m zu reduzieren. Die vorhandene Laubholzbestockung dieses 10 m-Bereichs ist mit Halbbäumen und Sträuchern zur Ergänzungspflanzung dort anzureichern, wo Fehlstellungen sichtbar werden.
 Dieser 10 m-Bereich sollte zukünftig auch funktionsgerecht bewirtschaftet werden (Entnahme zu hoch wachsender Bäume, geschlossener Waldrand, Sicherstellung des Aufgleitens aufliegender Winde durch einen abgestuften Waldrand).

Pflanzliste für Waldrand - Ergänzungspflanzungen

crataegus monogyna	Weißdorn
corulus avellana	Haselnuss
ligustrum vulgare	Liguster
euonymus europaeus	Pflaflhütchen
sorbus aucuparia	Vogelbeere
acer campestre	Feldahorn

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Hierauf ist pro 300 m² Gartenfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum heimischer Sorte zu pflanzen. Als mittel- und großkronige, heimische Bäume sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Feldahorn, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hanbuche, Vogelkirsche. Diese sind in einem Abstand von 12 m (Großkronige Bäume, Stammumfang 16 - 18) und 8 m (Mittelkronige Bäume, Stammumfang 12 - 14) zu pflanzen.

Als heimische Sträucher sind zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Hundrose, Liguster, Faulbaum, Roter Hartnigel, Pflaflhütchen, Rote Heckenkirsche, Purpurweide, Öhrchenweide.

Festsetzungen aus naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.
 Als Ausgleich werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches folgende Flächen der Gemarkung Rüdenua zugeordnet:
innerhalb des Geltungsbereiches - Teilflächen Fl. Nm. 1731/6, 1733 - 560 m² - Extensivierung Magerrasen
 Teilfläche Fl. Nr. 1731/6 - 165 m² - Extensivierung Grünland
außerhalb des Geltungsbereiches - Teilfläche Fl. Nr. 1615 - 977 m² - Einbringen von Arten der Sandrasen und Sandmagerrasen, Extensivierung der Bewirtschaftung.
 Teilfläche Fl. Nr. 1620 - 324 m² - Beseitigung Verfilzung und partieller Verbuschung, Anlage von Zaunedeckshabitaten, Einbringung von Arten der Sandrasen und Sandmagerrasen, eventuell Auftrag von Sand, Extensive Bewirtschaftung.
 Teilflächen Fl. Nm. 1598, 1599 - 275 m² - Einbringen von Arten der Sandrasen und Sandmagerrasen
 Teilflächen Fl. Nm. 1731/6, 1733 - 319 m² - Extensivierung Magerrasen
 Teilflächen Fl. Nm. 1737/2, 1739 - 7.120 m² - Umwandlung Mischwald (80%) in Auwald und Edelalwaid, Waldort: 8 a² Aspenrain

Die dingliche Sicherung aller Flächen muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.
 Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen sein.
 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
 Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) fachkundig betreut. Es wird eine Berichtspflicht und eine Erfolgskontrolle durchgeführt und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Die dingliche Sicherung aller Flächen muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.
 Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen sein.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:
 Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Büro Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) fachkundig betreut. Es wird eine Berichtspflicht und eine Erfolgskontrolle durchgeführt und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

	Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches
--	--

Festsetzungen aus artenschutzrechtlicher Prüfung

Zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten werden folgende Maßnahmen festgelegt:
 - Rodungs- und Fällarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
 - Die Gebäude im Bereich der Baufelder 1 - 4 sind möglichst nah am Kapellenweg zu planen und auf Wegniveau zu realisieren (Minimierung der Beschattung des Waldrandes).
 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vor Beginn der Baubarbeiten folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Ausbringen von 7 Fledermauskästen (2 Rundkästen, 3 Flachkästen) sowie von 3 Vogelnistkästen (Halbhöhlen) im Bereich nördlich der geplanten Bauflächen im Wald und am Waldrand. Anschließend Karrierung der Kästen.
 - Entlang der Waldränder sind in besonderer Lage Steinhaufen als Habitat für Reptilien (Zaunedeckchen) anzulegen. Siehe auch "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" als Anlage 1 der Begründung sowie Umweltbericht.
 Steinhaufen als Habitate für Zaunedeckchen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

	Grenze Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB			
	Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO			
	Baulinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO			
	Leitungsrecht Kanalisation (K) und Wasserversorgung (W) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB			
	Nutzungsschablone			
WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	
0,35	0,7	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
		Wandhöhe	Bauweise	max. zul. Wandhöhe
		Wandhöhe	Wandhöhe	Wandhöhe
		Verkehrflächen	Erschließungsstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

	Höhenlinien
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	geplante Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch (Kanalisation (K), Wasser (W), Elektrizität (E))
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Nummerierung der neuen Grundstücke
	mögliche neue Grundstücksgrenzen

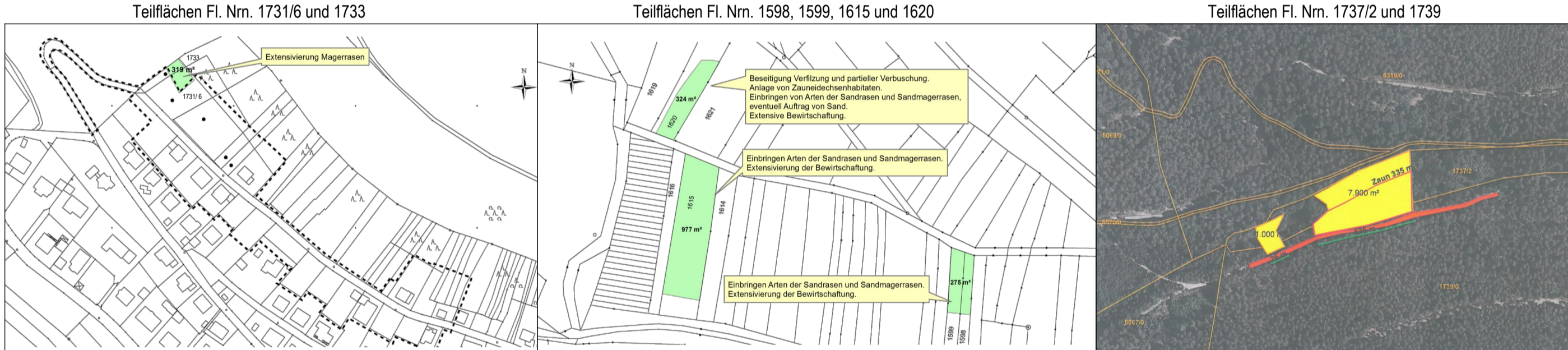
PLANZEICHEN ALS NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Bayerischer Odenwald LSG-BAY-01

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Waldgrenze
 Gem. Art. 3 BayBO wird festgesetzt, dass der Abstand zwischen geplanter Bebauung und Waldgrenze mindestens 25 m betragen muss. Dieser Schutzbereich ist auch für benachbarte Grundstücke von deren Gefahr ausgehen kann, durch Rodungen, die beantragt werden müssen, sicherzustellen. Eine Reduzierung dieses Schutzbereiches kann nur nach Rücksprache und Erlaubnis durch die zuständige Forstbehörde erfolgen, wenn gewährleistet wird, dass die Bäume im Einwirkungsbereich der Gebäude max. 15 m hoch sind.
 Mindestabstand zwischen Baugrenze und Waldrand (Grenze Geltungsbereich): 25,00 m
 In diesem Bereich ist keine Bebauung zulässig.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches



Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das AsylV/BeschlG vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 296)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Rüdenua hat in seiner Sitzung vom 27.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rosenberg-Kapellenweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.07.2014 bis einschließlich 21.08.2014 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2014 um Äußerung bis 21.08.2014 gebeten.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2016 bis 24.10.2016 öffentlich ausgestellt.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2016 bis 24.10.2016 beteiligt.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2017 bis 28.06.2017 öffentlich ausgestellt.
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.06.2017 bis 28.06.2017 beteiligt.

Die Gemeinde Rüdenua hat mit Beschluss des Gemeinderats vom..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.

Rüdenua, den

K ä s m a n n, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Rüdenua, den

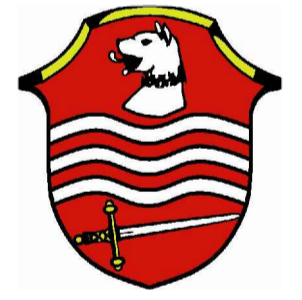
K ä s m a n n, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rüdenua, den

K ä s m a n n, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE RÜDENAU
 LANDKREIS MILTENBERG**



**BEBAUUNGSPLAN
 ROSENBERG - KAPELLENWEG II
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

AUFSTELLUNG

M 1 : 1000

