



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Geltungsbereich
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Fläche für Tiefgaragen, Garagen und / oder Carports
- Baugrenze
- Flächen für untergeordnete Anbauten entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 4
- Baulinie
- Firstrichtung bindend
- III Anzahl der Vollgeschosse als bauliches Höchstmaß
- D Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- WH 260 max. zulässige Wandhöhe in Meter über NN
- FH 265 max. zulässige Firsthöhe in Meter über NN
- SD zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach
- WD zulässige Dachform: Walmdach
- FD zulässige Dachform: Flachdach
- DN 45° max. zulässige Dachneigung 45°
- DN 35 - 45° zulässige Dachneigung von 35 - 45°
- Abgrenzung der Art, bzw. des Maßes der baulichen Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Zeichnerische Hinweise

- bestehendes Gebäude
- Gebäudeabbruch
- geplante Neubebauung
- bestehende Flurstücksgrenze
- 99/3 bestehende Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 6,71 m Bemaßung in Meter
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- vorgeschlagener Baumstandort

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Im Wohngebiet WA 1 beträgt die maximal zulässige Grundfläche GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,95, im WA 2 0,90.
 - 2.2 Im Wohngebiet WA 3 gelten für Hausgruppen folgende Festsetzungen:
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,55
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,65
 - Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,65
 - 2.3 Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, Garagen- und Stellplatzflächen in sonst anders genutzten Geschossen sowie auch von unter der Geländeoberfläche gelegenen Stellplätzen und Garagen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. §§ 21a Abs. 1 und 21a Abs.4 BauNVO 1990 unberücksichtigt. Dies gilt auch für über der Geländeoberfläche gelegene Zugänge zu Tiefgaragen.
 - 2.4 Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika.
 - 2.5 Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst.
 - 2.6 Die festgesetzte zulässige Wand- oder Firsthöhe darf durch Dachaufbauten, z.B. für Aufzugsüberfahrten um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 3. Abstandsflächen, überbaubare Fläche, Bauweise**
 - 3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Hinweis: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 ergeben sich die notwendigen Abstandsflächen indirekt aus den festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen.
 - 3.2 Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 1,5 m Tiefe zulässig, Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
 - 3.3 Abweichende Bauweise: Im allgemeinen Wohngebiet WA 2: Es sind Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Garagen, Carports und Tiefgaragenzufahrten sind als einseitige Grenzbebauung an der Grundstücksnordseite zulässig. Die maximale Gesamtlänge von 9 m im Sinne Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO darf hierbei überschritten werden.
 - 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Abstandsflächentiefe gegenüber der Schulstraße 0,8 H, im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4. Flächen für untergeordnete Anbauten
Zulässig sind Tiefgaragen, offene und geschlossene Laubengänge, Wintergärten und Balkone mit Flachdächern bis zur tatsächlichen Wandhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes.

5. Tiefgaragen
Tiefgaragen einschließlich deren über der Geländeoberfläche gelegenen Zugänge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der Flächen für untergeordnete Anbauten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Garagen, Carports
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen beziehungsweise Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen
Aufschüttungen sind bis maximal 253 m ü. NN, Abgrabungen bis maximal 247 m ü. NN zulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften

- 8.1 Als Dacheindeckungen sind in den Wohngebieten WA 1, 2, 4 ausschließlich Dachziegel/-steine in roten Farbtönen zulässig, im Wohngebiet WA 3 Dacheindeckungen in roten, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen. Für Dachgauben und Zwerchhäuser sind im Geltungsbereich außerdem Metalldeckungen zulässig.
- 8.2 Dachgauben sind als Flachdach-, Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig, die maximale Breite beträgt 3,40 m. Zusätzlich sind Dachliegefenster und Atelierverglasungen zulässig. Im Wohngebiet WA 2 sind außerdem Zwerchhäuser mit einer Breite von bis zu 5,75 m mit Satteldach und einer Dachneigung ab 35° zulässig.
- 8.3 Einfriedungsmauern sind in Wohngebiet WA 1 und WA 4 bis zu einer Höhe von 253,50 m ü. NN zulässig. Die zulässige Höhe von Einfriedungszäunen im Wohngebiet WA 1 beträgt 1,0 m, in den Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 jeweils 1,50 m.

9. Artenschutz Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Es sind die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
Im Rahmen der Baumaßnahme sind Beeinträchtigungen aktueller und potenzieller Fledermausvorkommen sowie von Brutvogelarten nicht auszuschließen. Daher sind Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

- Für Rodungs- und Fällarbeiten ist der zulässigen Zeitraum (Oktober bis Ende Februar) einzuhalten.
- Abriss- und Umbauarbeiten an für Vögel und Fledermäuse zugänglichen Stellen, sind in dem Zeitraum zwischen November und Ende Februar durchzuführen.
- Sollen Abriss- und größere Umbauarbeiten während der Brutzeit der Vögel bzw. in der Zeit, in der ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (März bis Oktober) durchgeführt, ist zuvor sicherzustellen, dass sich in oder an den betroffenen Gebäuden keine brütenden Vögel oder Fledermäuse befinden.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
In den Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind folgende Bodendenkmäler kartiert:
Bodendenkmal I (D-6-6226-0267)
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Ortskernes von Rottendorf.
Bodendenkmal II (D-6-6226-0268)
Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbefestigung in Rottendorf.
Gem. Art. 7 (1) Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist für das Graben nach Bodendenkmälern oder für Erdarbeiten zu einem anderen Zweck auf einem Grundstück auf welchem vermutet oder angenommen werden muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden eine Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. Im Übrigen:
Gem. Art.8 (1) Bayer. DSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Gem. Art. 8 (2) Bayer. DSchG sind aufgefundene Gegenstände 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. Zweiter Rettungsweg
Im Wohngebiet ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen, es sein denn, die Gemeinde bestätigt im Einzelfall, dass die erforderlichen Rettungsgeräte im Sinne Art. 31 Abs. 3 BayBO durch die Feuerwehr bereitgestellt werden können.

Verfahrensvermerke

- A) Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis 14.07.2017 öffentlich ausgelegt.
- C) Die Gemeinde Rottendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rottendorf, den

(Siegel)

.....
(Schmitt, 1. Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rottendorf, den

(Siegel)

.....
(Schmitt, 1. Bürgermeister)

<h2 style="margin: 0;">Gemeinde Rottendorf</h2> <h3 style="margin: 0;">Bebauungsplan "Vogelhof"</h3>	
Entwurf M 1 : 1.000	
aufgestellt: 10.05.2017 geändert:	bearbeitet: Wegner/Röhl gezeichnet: Röhl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de