



Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

	Geltungsbereich
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	Fläche für Garagen und / oder Carports
	Fläche für Tiefgaragen
	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)
(1,2)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
WH 260	bspw. max. zulässige Wandhöhe in Meter über NN
FH 265	bspw. max. zulässige Firsthöhe in Meter über NN
SD	zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach
WD	zulässige Dachform: Walmdach
FD	zulässige Dachform: Flachdach
DN 45°	bspw. max. zulässige Dachneigung 45°
DN 35 - 45°	bspw. zulässige Dachneigung von 35 - 45°
	Abgrenzung der Art, bzw. des Maßes der baulichen Nutzung
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Tiefgaragenzufahrt

Zeichnerische Hinweise

	bestehendes Gebäude
	Gebäudeabbruch
	geplante Neubebauung
	bestehende Flurstücksgrenze
99/3	bspw. bestehende Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Flurstücksgrenze
6,71 m	bspw. Bemaßung in Meter
	vorgeschlagener Baumstandort
52 m üNN	bspw. Höhe natürliches Gelände in Meter über Normal Null

Nachrichtliche Übernahmen

	Baudenkmal
	Bodendenkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art der baulichen Nutzung**
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Wohngebiet WA 1 beträgt die maximal zulässige Grundfläche GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,90, im WA 2 0,85.
 - 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 unberücksichtigt. Dies gilt auch für über der Geländeoberfläche gelegene Zugänge zu Tiefgaragen.
 - Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante Attika.
 - Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst.
 - Die festgesetzte zulässige Wand- oder Firsthöhe darf durch Dachaufbauten, z. B. für Aufzugsüberfahrten um bis zu 0,5 m überschritten werden.
 - In WA 1 und WA 3 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 248,50 m üNN liegen. Im WA 2 darf die Unterkante massiver Bauteile nicht tiefer als 251,50 m üNN liegen.
- Abstandsflächen, überbaubare Fläche, Bauweise**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die Abstandsflächentiefe gegenüber der Schulstraße 0,8 H, im Übrigen gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Hinweis: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ergeben sich die notwendigen Abstandsflächen indirekt aus den festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen.
 - Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 1,5 m Tiefe und 2,5 m Breite zulässig, Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
 - Abweichende Bauweise: Im allgemeinen Wohngebiet WA 2: Es sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig. Garagen und Carports 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. Die zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3 m entsprechend Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

- Flächen für untergeordnete Anbauten**
Zulässig sind Tiefgaragen, offene und geschlossene Laubengänge, Wintergärten und Balkone mit Flachdächern bis zur tatsächlichen Wandhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes.
- Tiefgaragen**
Tiefgaragen einschließlich deren über der Geländeoberfläche gelegenen Zugänge sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie in WA 1 und 3 innerhalb der Flächen für untergeordnete Anbauten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur an den zeichnerisch festgesetzten Stellen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte Fläche für Tiefgaragen zu 60 % zu begrünen.
- Garagen, Carports**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen beziehungsweise Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

- Aufschüttungen, Abgrabungen**
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Aufschüttungen bis maximal 253 m ü. NN, Abgrabungen bis maximal 252 m ü. NN zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Aufschüttungen bis maximal 252,50 m ü. NN, Abgrabungen bis maximal 249,75 m ü. NN zulässig.

- Örtliche Bauvorschriften**
 - Als Dacheindeckungen sind ausschließlich Dachziegel/-steine in roten Farbtönen zulässig. Für Dachgauben und Zwerchhäuser sind im Geltungsbereich außerdem Metalldeckungen zulässig.
 - 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.
 - Einfriedungsmauern sind in Wohngebiet WA 1 und WA 3 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 und WA 3 jeweils 1,50 m.

- 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

- BauNVO**
Die gültige Fassung der Baunutzungsverordnung ist die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmalpflege**
In den Wohngebieten WA 1 und WA 3 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. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bedarf wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.
Gem. Art. 7 (1) BayDSchG 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) BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Gem. Art. 8 (2) BayDSchG 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.

- 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.

- Landwirtschaftliche Emissionen**
Von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

- Leitungen / Leitungsrechte**
Bestehende Versorgungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen falls erforderlich gesichert werden.
Im Geltungsbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk AG. Die allgemeinen Verordnungen (DVGW-Richtlinien) sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Im und am Rande des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden TK-Linien, ist bei Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insb. Abschnitt 6, zu beachten.
Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rottendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 21.07.2017, sowie in der Fassung vom 10.07.2018 erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rottendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.

Rottendorf, den

(Siegel)

.....
(Schmitt, 1. Bürgermeister)

- 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)

Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BayBO	Bayerische Bauordnung i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
PlanZV	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Umfang dieser Satzung
Die Satzung besteht aus diesem Planteil und dem zugehörigen Textteil.

<h1>Gemeinde Rottendorf</h1> <h2>Bebauungsplan "Vogelhof"</h2>	
Entwurf M 1 : 1.000	
aufgestellt: 10.05.2017 geändert: 10.07.2018	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