



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Mischgebiet - mit Beschränkungen
- Grundflächenzahl unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Geschößflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschöß zulässig
- offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehen, Fahren)
- öffentl. Straßenverkehrsfläche - Parkplatz
- Fläche für Gemeinbedarf - soz. Einrichtung
- Baumpflanzungen (ungefährer Standort)
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- Sichtwinkel

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- wegfallende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Gebäude geplant
- Abbruch geplant

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung
Die im Mischgebiet (MI_b) nach §6(2) Ziffer 7 und 8 (BauNVO) (Tankstellen, Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. §1(5) (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung

a Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. §20(3) Satz 2 (BauNVO) unberücksichtigt.

b Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gem. §19(4) (BauNVO)
- die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des §14 (BauNVO)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit anzurechnen.

c Die Grundflächenzahl darf um max. 50% überschritten werden, wenn die Zufahrten und Stellplätze aus nicht versiegelnden Materialien hergestellt werden. Gleiches gilt für Garagen und Nebenanlagen, wenn deren Niederschlagswasser nicht dem öffentlichen Abwassersystem zugeleitet werden.

d Je Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

A3 Garagen, Nebenanlagen

a Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

b Nebenanlagen im Sinne des §14 (BauNVO) dürfen eine Fläche von 18m² nicht überschreiten. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 3m einzuhalten.

c Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch den Verkehrsraum nicht einengen.

A4 Grünordnung

a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm sowie mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzünnen.

b Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie z.B.

Bäume: Obstbäume, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, usw.

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Liguster, Europ. Pfaffenhütchen, Schlehe, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen usw.

c Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

d Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Blaurebe, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.

e Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen.

A5 Dächer

a Für Dachform und Dachneigung gilt:
Hauptgebäude: Satteldach 46° - 53°
Garagen: Satteldach 46° - 53°
Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist die Dachform und die Dachneigung freigestellt.

b Bei Grenzbebauung müssen Traufhöhe und Gesimmsausbildung sowie Dachneigung bei aneinander angrenzenden Gebäuden gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der erstgenehmigten Bauform anzupassen.

c Werden Garagen oder Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet, so sind sie mit der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

d Dacheinschnitte sind unzulässig.

e Alle Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

f Zur Dacheindeckung sind naturrote Ziegeldeckungen bzw. Betondachsteine zu verwenden.

A6 Einfriedungen

a Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form den angrenzenden Einfriedungen anzupassen.

b Jägerzäune sowie Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

c Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehsteig nicht überschreiten. Werden Sockel angeordnet so darf ihre Höhe nicht mehr als 0,30m betragen.

A7 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

b Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG

A8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

a Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet bleibt.

B HINWEISE

B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

B2 Soweit es die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zuläßt, sollen versickerungsfördernde Maßnahmen wie
- Versickerung des Dachflächenwassers mittels Sickerschächten
- durchlässige Bauweisen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, etc.
- möglichst geringe Versiegelung der Grundstücke angestrebt werden.
Die der Versickerung dienenden, technischen Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Steht in den Baugruben Grundwasser höher als die Kellersohle an, bzw. wird Schichten- oder Hangdruckwasser angetroffen, so sind die Kellergeschosse als wasserdruckhaltende Wannen auszubilden (kein Absenken oder Ableiten von Grundwasser).

B3 Ein Anbau an das auf der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 574/23 vorhandene Garagengebäude hat so zu erfolgen, daß die hier vorhandenen Glasbausteinfenster nicht verbaut werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 10.10.1989 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.10.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.1991 wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 17.06.1991 bis 17.07.1991 öffentlich ausgestellt.
Röthlein, den 18. September 1991
i.v. Stok
Stede, 3. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.05.1991 wurde vom Gemeinderat am 02. Sept. 1991 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Röthlein, den 18. September 1991
i.v. Stok
Stede, 3. Bürgermeister

D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 25.11.1992 A
Landratsamt
I. Mainka
Oberregierungsrat
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.12.1992 durch "Anstok" ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Röthlein während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§12 Satz 4 BauGB).
Röthlein, den 14.12.1992
i.v. Engelbricht
1. Bürgermeister

GEMEINDE RÖTHLEIN
ORTSTEIL HEIDENFELD

BEBAUUNGSPLAN "RIEMENSCHNEIDERSTRASSE"
M: 1:1000
BEARBEITET DURCH: peichl + metz, BERGRHEINFELD

20. APRIL 1990 / 5. FEB. 1991 / 5. MAI 1991

BERGHEINFELDER ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
144 681
VEREINIGTE ARCHITEKTENKAMMER
BERGHEINFELDER ARCHITEKTENKAMMER
VEREINIGTE ARCHITEKTENKAMMER
BERGHEINFELDER ARCHITEKTENKAMMER