

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

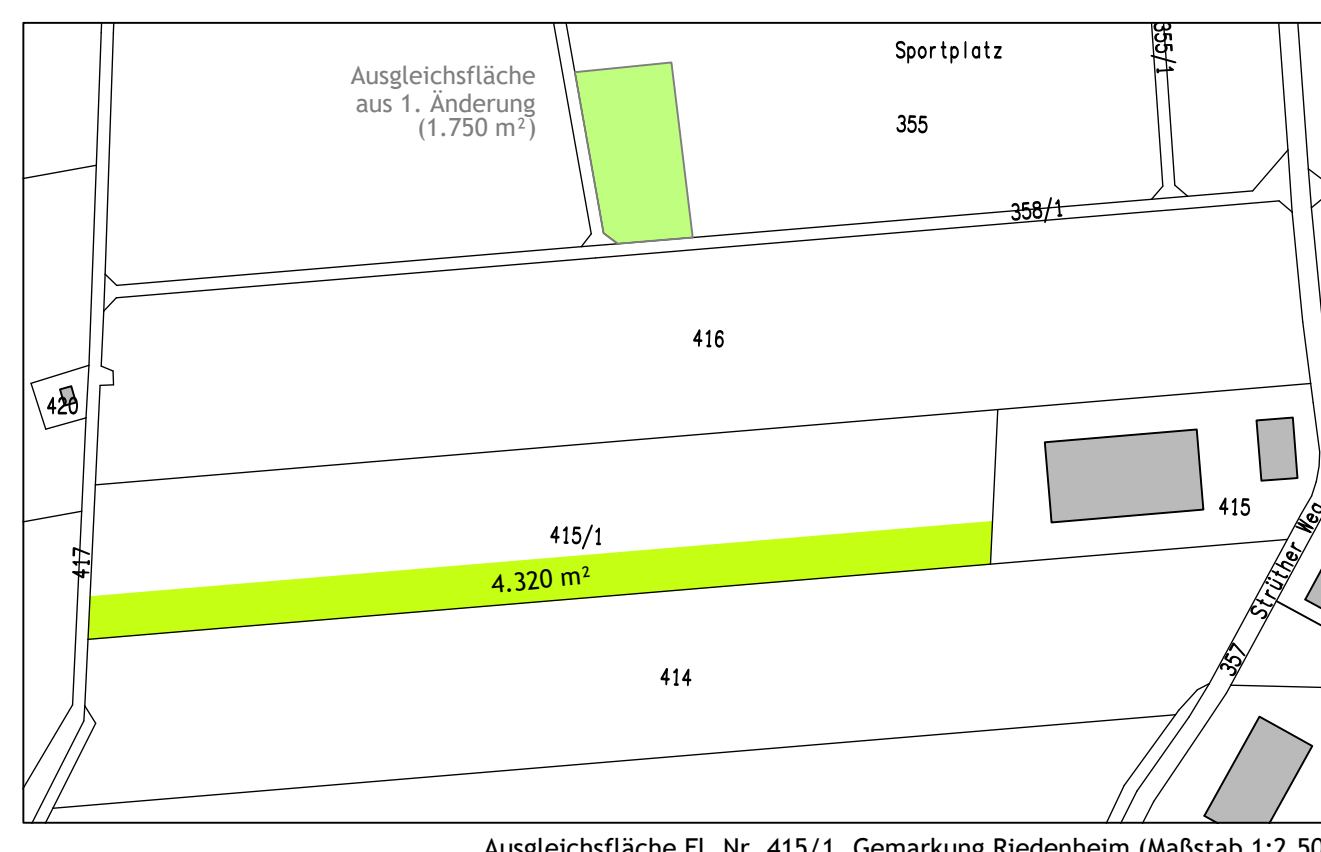
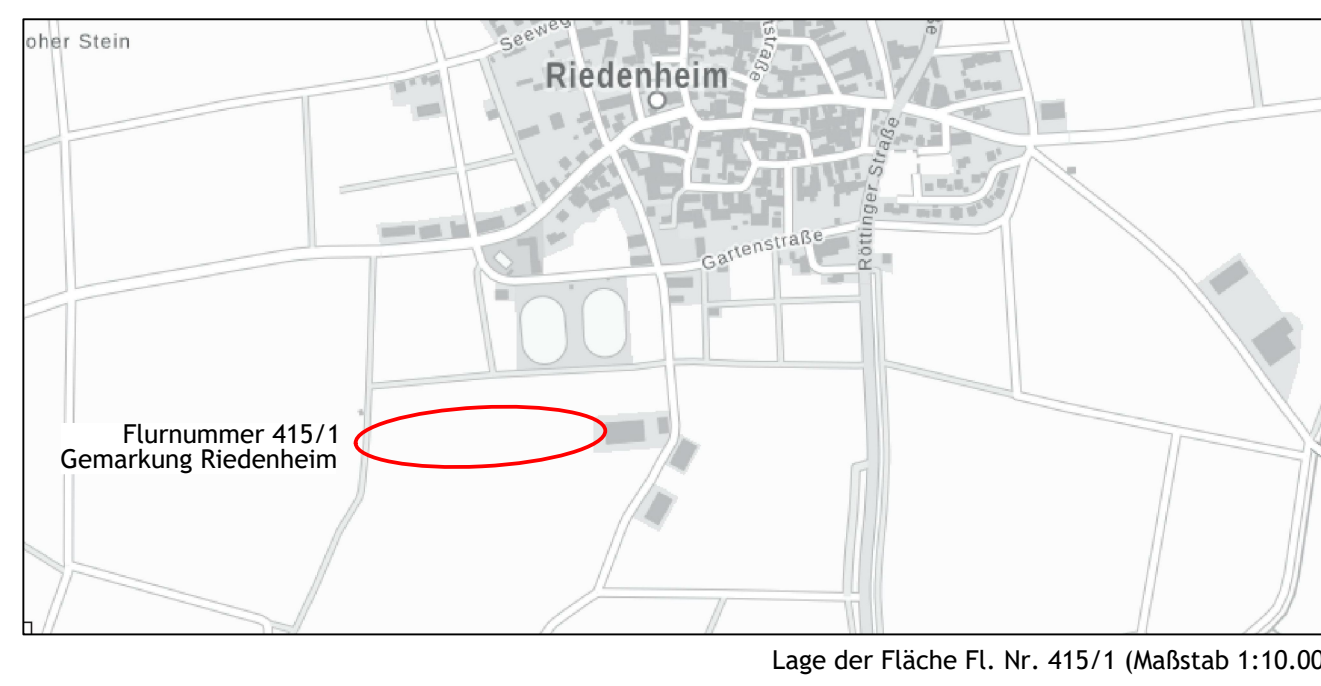
- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.1 Grenze angrenzender Bebauungsplan
- 2.0 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 3.0 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.0 Grünflächen privat
- 4.1 Grünflächen privat auf 50% der Fläche
- 5.0 offene Bauweise
- 5.1 Geschosflächenzahl max. zulässig = 100% der Grundstücksfläche
- 5.2 Grundflächenzahl max. zulässig (z.B. 0,4 = 40% der Grundstücksfläche)
- 5.3 Baugrenze
- 5.4 Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 5.5 Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 6.0 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- 7.0 Pflanzgebiet gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a: Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes oder eines Obstbaum-Hochstammes (ohne Standortbindung)
- 7.1 Pflanzbindung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b: Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen
- 8.0 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone St 2268 (15 m vom befestigten Fahrbahnrand)
- 9.0 Flächen auf denen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) erforderlich werden: keine zu öffnenden Fenster auf den schallzugewandten Seiten zulässig, notwendige Lüftungsfenster nur auf den schallabgewandten Seiten zulässig; vgl. textl. Festsetzungen Punkt 10

b) durch Text

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Es wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (Stand 2017) festgesetzt
- 2 **Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**
 - 2.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (EG+1.OG oder EG+DG)
 - 2.2 Die maximale Wandhöhe ist auf 6,20 m festgesetzt Die maximale Firsthöhe ist auf 10,50 m festgesetzt
 - 2.3 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße/ Gebäudemitte (Hauptgebäude). Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der größeren Straßenlänge für die Ermittlung des Bezugspunktes ausschlaggebend.
- 3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen und die GRZ festgesetzt.
 - 3.2 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 3.3 Die Bezugshöhen der Abstandsflächen sind ausgehend von der natürlichen Geländehöhe zu ermitteln.
- 4 **Geländeveränderung**
 - 4.1 Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist.
 - 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, auch in der Kombination, sind nur bis max. 1,00 m zulässig.
 - 4.3 Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - 4.4 Böschungen, steiler als 1:2 sind unzulässig.
 - 4.5 Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.
- 5 **Gestaltung**
 - 5.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig. Es sind blendarme Module für die Photovoltaikanlage zu verwenden. Die Module sind so zu errichten, dass diese zu keiner erheblichen Beeinträchtigung (Blendwirkung) der Nachbarschaft führen.
 - 5.2 Dachbegrünungen sind zulässig.
 - 5.3 Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Größenordnungen und der Gestaltung weitgehend aneinander angleichen.
- 6 **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen**
 - 6.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten.
 - 6.2 Die Höhe von Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m begrenzt - ausgenommen Hecken.
- 7 **Flächenbefestigung auf privaten Grundstücken**
 - 7.1 Freiflächen im privaten Grundstücksbereich (z.B. Stellplätze, Carports, Wege etc.) sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, offenporige Beläge, sogen. Öko- oder Drainpflaster etc.) zu befestigen.
- 8 **Regenwasserbewirtschaftung**
 - 8.1 Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu sammeln. Das Mindestvolumen wird mit 3000 Litern festgesetzt. Ein Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- 9 **Grünordnerische Festsetzungen**
 - 9.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt: Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum; Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) (die dargestellten Baumstandorte sind nicht standortgebunden)
 - 9.2 Konfliktvermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände - Durchführung einer Blühwiesenansaat auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 415/1, Gmkg. Riedenheim mit einer Fläche von 4.320 m². Für die Teilfläche der Fl.Nr. 415/1, Gmkg. Riedenheim gilt: Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
 - Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (z.B. Lebensraumbaum I¹ von Saaten Zeller oder „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann - Produktionsraum 11 bzw. Süd) unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Ansaat hat noch im Herbst 2021 zu erfolgen. Ein Schröpfschnitt im Ansaatjahr ist nur zulässig bei Auftreten von Problemkräutern mit einem möglichst hohen Schnitt (mindestens 30 cm) und nur auf den betroffenen Teilflächen - kein ganzflächiger Schnitt. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemäht werden. Bei Verarmung an Arten ist der Blühstreifen zu erneuern. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen. Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
 - Zur Vermeidung der Tötung von Feldhamstern ist nach der Ernte der Feldfrucht auf der Fläche der zweiten Änderung des Bebauungsplans unverzüglich eine Schwarzbrache durch regelmäßige flache Bodenbearbeitung (Grubbern) herzustellen und bis zum Baubeginn zu halten.
 - Die Gemeinde Riedenheim ist für die Eintragung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ins Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt eigenverantwortlich zuständig. Die Meldeverpflichtung nach Art. 9 BayNatSchG kann an Dritte (z.B. beauftragte Planungsbüros o.ä.) übertragen werden.



- Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Alternativ kann vorübergehend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen grubbert werden. Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Fläche freigehalten.
- Gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde sind zur Vermeidung von Konflikten mit der streng geschützten Tierart Zauneidechse folgende Vermeidungsmaßnahmen ausreichend: Kurzhalten der Vegetation, Abschieben des Oberbodens im Winterhalbjahr.



- 10 **Schallimmissionschutz gegen Verkehrslärm**
 - 10.1 Sämtliche Festsetzungen zum Schallimmissionschutz betreffen ausschließlich den in der Planzeichnung durch das Planzeichen 1 a) Nr. 9 umgrenzten und mit 1 gekennzeichneten Bereich
 - 10.2 Räume mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nacht- und auch zur Tagzeit (Schlaf- und Kinderzimmer, Büros) sind auf den schallabgewandten Seiten, d.h. auf der von der Staatsstraße abgewandten Seiten, anzuordnen (Raumstürierung).
 - 10.3 In Räumen mit erhöhtem Schutzanspruch zur Nacht- und auch zur Tagzeit (Schlaf- und Kinderzimmer, Büros) sind keine zu öffnenden Fenster auf den der Staatsstraße zugewandten Seiten zulässig.
 - 10.4 Notwendige Lüftungsfenster (zu öffnende Fenster) sind nur auf den schallabgewandten Seiten zulässig. Alternativ ist die Sicherstellung einer notwendigen Raum-Lüftung z.B. mit einer ausreichend dimensionierten, schalldämmten, kontrollierten Lüftung bzw. einer Gebäude-Klimaanlage zulässig.

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Flurstücksnummer
- 4 Maßangabe in Meter
- 5 bestehende Bebauung

b) durch Text

- 1 Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes, wird der den Änderungsbereich betreffende Geltungsbereich des Urplans überplant. Die Darstellungen und Festsetzungen des Urplans sind auf den vorliegenden Änderungsbereich somit nicht mehr anwendbar.
- 2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Befpflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 3 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 sowie DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen")
- 4 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaleritumern unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 5 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).
- 6 Zur Befestigung des Untergrundes (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze, Wege etc.) sind vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen unter www.rc-baustoffe.bayern.de
- 7 Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8 Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr, sowie von landwirtschaftlicher Tierhaltung in der weiteren Umgebung sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- 9 Im Inneren von Gebäuden ist mit tagsüber mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. In Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen zur Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) und auch zur Tagzeit (Büros) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Verkehrslärm sicherzustellen (z. B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).
- 10 Über eine Menge von 48m³/h hinausgehender Löschwasserbedarf von Einzelvorhaben ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren im Zuge des Brandschutznachweises zu ermitteln und ggf. auf dem Grundstück vorzuhalten (z.B. mittels Zisterne mit entsprechender Entnahmeverrichtung).

III. nachrichtliche Übernahme

- 1 Richtungsfunktrasse 41850819, 41850820 Telefonica Germany mit Schutzkorridor (horizontal 30m, vertikal 15m jeweils beidseitig zur Mittellinie)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Weihersberg" zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.05.2021 hat vom 09.07.2021 bis zum 16.08.2021 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 31.05.2021 hat vom 09.07.2021 bis zum 16.08.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Riedenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Riedenheim, den E. Fries, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

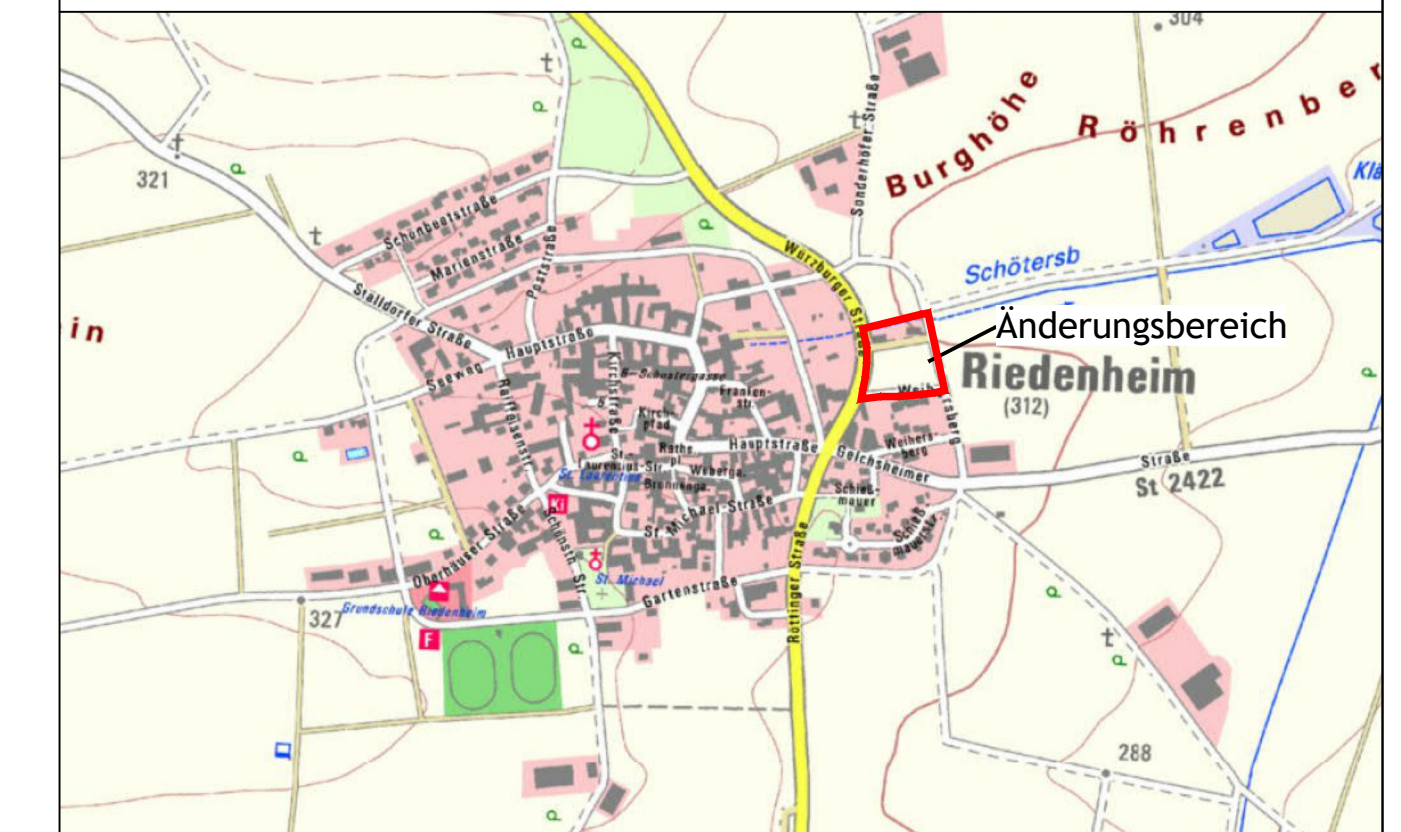
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Röttingen, Marktplatz 1, 97285 Röttingen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Weihersberg" ist damit in Kraft getreten.

Riedenheim, den E. Fries, 1. Bürgermeister



2. Änderung Bebauungsplan "Weihersberg"



Übersichtsplan M 1:10.000				© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	
C					
B					
A	Änderungen gem. Abwägung am 14.12.2021			14.12.2021	iH
NR.	Änderungen			Datum	Name
	Planstand:	Plan Nr.:	Projekt Nr.:	Bearbeiter:	
	Entwurf	E-BP-01	14 121 02	iH	
	aufgestellt:	geändert:		Maßstab:	
	31.05.2021	14.12.2021		1:1000	
	Planfertigter:	in Zusammenarbeit mit:			



THOMAS STRUCHHOLZ
 Eremitenmühlstr. 9
 97209 Veitshöchheim
 Tel.: 0931/95000-00
 Fax: 0931/95000-90