

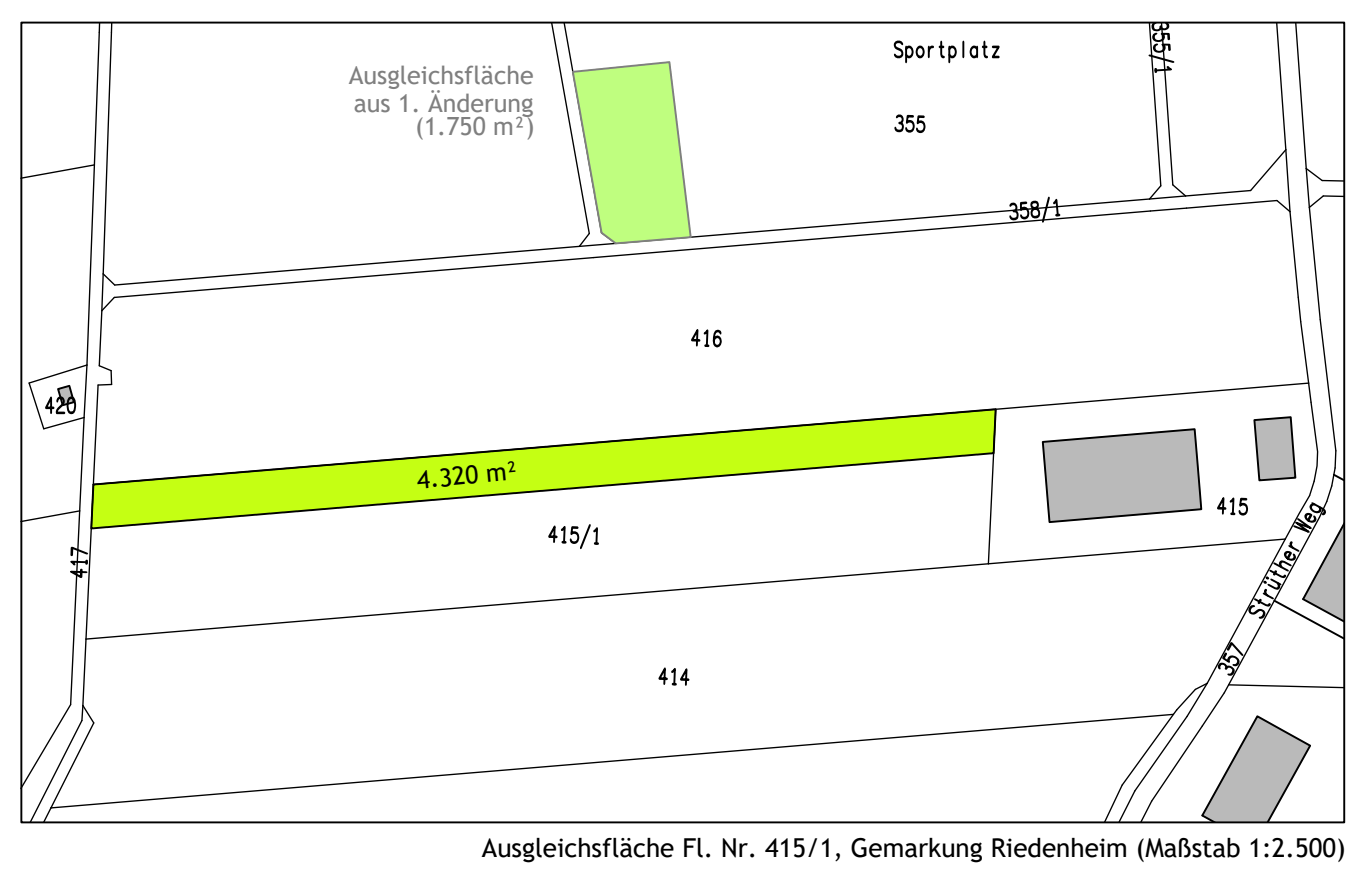
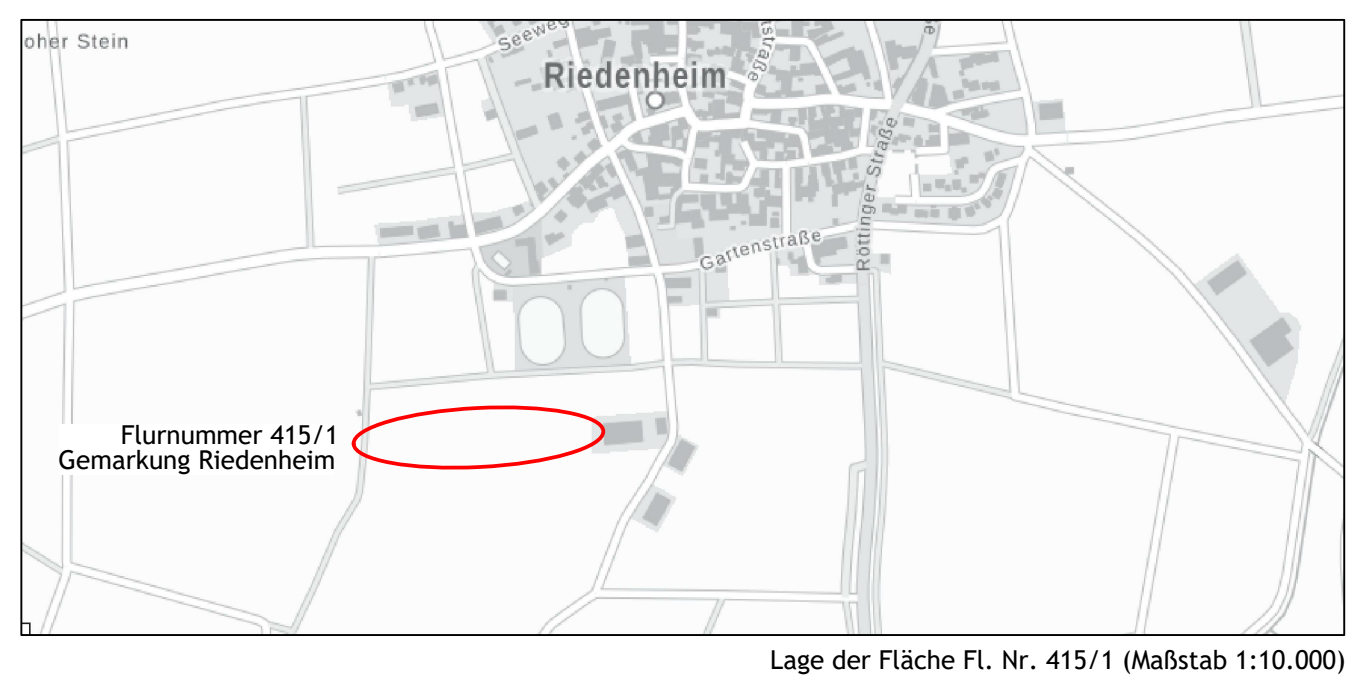
I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze angrenzender Bebauungsplan
- 2.0 Mischgebiete (§ 6 BauNVO Stand 2017)
- 3.0 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.0 offene Bauweise
- 4.1 GFZ 1,0 Geschößflächenzahl max. zulässig = 100% der Grundstücksfläche
- 4.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl max. zulässig = 40% der Grundstücksfläche
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 5.0 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- 6.0 Pflanzgebiet gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:  
Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes oder eines  
Obstbaum-Hochstammes (ohne Standortbindung)
- 6.1 Pflanzbindung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:  
- Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen  
Flächen die von Bebauung freizuhalten sind  
hier: Anbauverbotszone St 2268  
(15 m vom befestigten Fahrbahnrand)
- 7.0

b) durch Text

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Es wird ein Mischgebiete 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 die Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes, gemessen an der seitlichen Gebäudekante
- 3 **Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen 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.
  - 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 StStellV) 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, offeneporige Beläge, sogen. Öko- oder Drainpflaster etc.) zu befestigen.
- 8 **Regenwasserbewirtschaftung**
  - 8.1 Regenwasser ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln (Zisternen) oder wenn möglich zu versickern. Ein Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine breitflächige Versickerung bzw. Muldenversickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile dieser Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt 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 m<sup>2</sup>. Ansaat einer autochthonen (Produktionsraum 11 bzw. Süd) Blühmischung (Vorschläge hierzu siehe Begründung)  
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.  
- Die Aussaat der Blühmischung soll in der Nacherntezeit 2021 erfolgen.  
Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober und 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 gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.  
- Die Eingriffsfläche ist im Winterhalbjahr umzubereiten und bis zu Beginn der Bauarbeiten als Schwarzbrache zu halten.  
- 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 vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes auszuschließen 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 gegrubbert 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.
- 9.3 Das Bewirtschaftungskonzept der Ausgleichsfläche kann im Bedarfsfall neuen Erfahrungen bzw. wissenschaftlichen Erkenntnissen sowie der Witterung des aktuellen Jahres angepasst werden.



II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 4699 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 Bepflanzung 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 (vgl. 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 Bodenaltertümern unverändert zu belassen und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 5 Nicht benötigter Mutterboden ist den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung zur Verfügung zu stellen.
- 6 Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 11.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "Weiherberg" 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 ..... hat vom ..... bis zum ..... stattgefunden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis zum ..... 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.

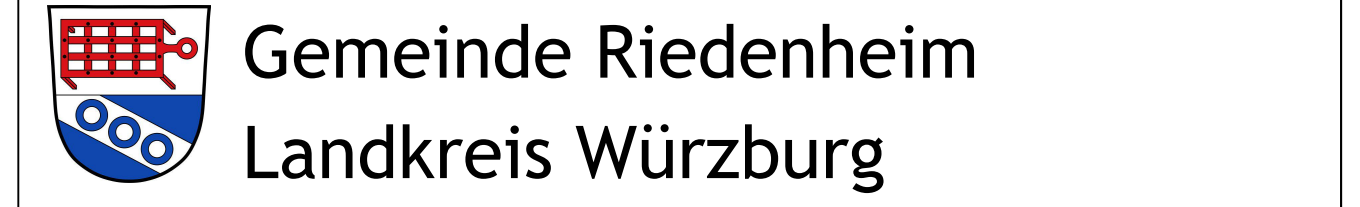
Riedenheim, den .....  
E. Fries, 1. Bürgermeister

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

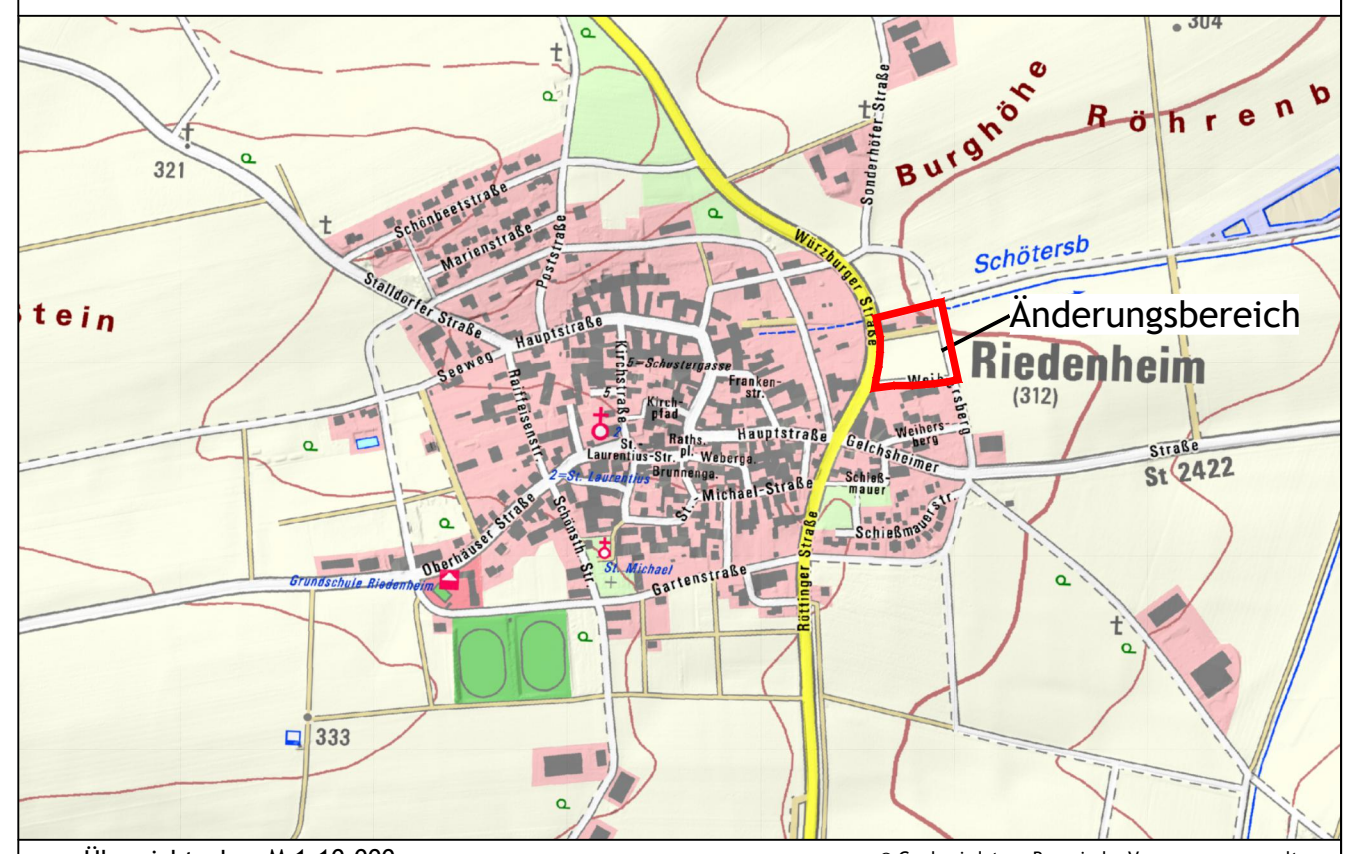
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Röttingen, Marktplatz 1, 97285 Röttingen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen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

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

Riedenheim, den .....  
E. Fries, 1. Bürgermeister



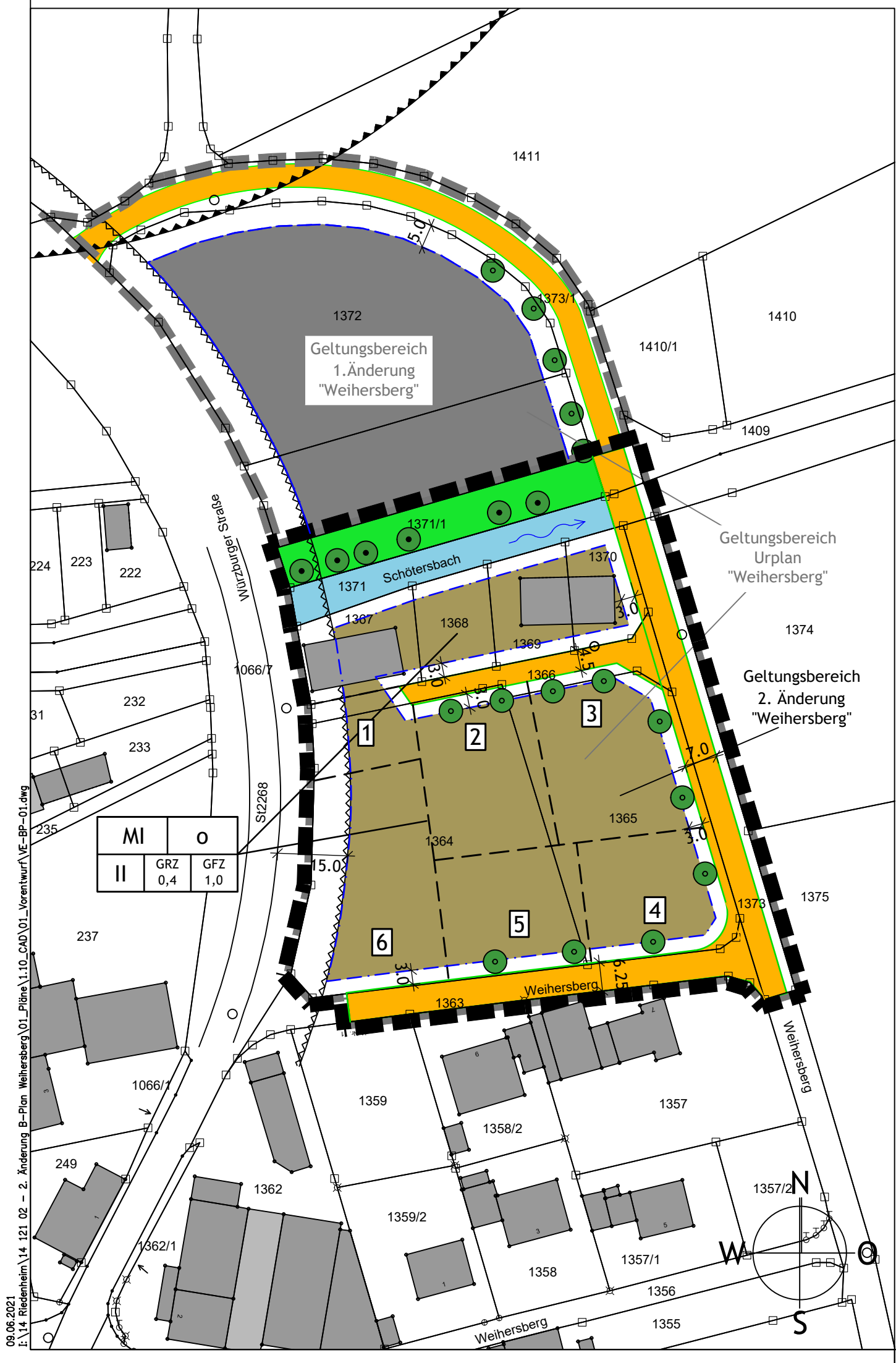
2. Änderung Bebauungsplan "Weiherberg"



Übersichtsplan M 1:10.000			
C			
B			
A			
Nr.	Änderungen	Plan Nr.:	Datum
	Vorentwurf	VE-BP-01	14 121 02
	aufgestellt:	geändert:	Bearbeiter:
	31.05.2021		iH
	Planfertiger:	in Zusammenarbeit mit:	

Horn Ingenieure  
GmbH & Co. KG  
Am Steinert 14  
97246 Eibelstadt  
Tel.: 09303/981093-0  
Fax: 09303/981093-19

THOMAS STRUCHHOLZ  
Eremitenmühlstr. 9  
97209 Veitshöchheim  
Tel.: 0931/95000-0  
Fax: 0931/95000-90



09.06.2021  
S:\4 Riedenheim\14 121 02 - 2. Änderung Be-Plan Weiherberg\01\_Plan\14\_CAD\01\_Vorentwurf\VE-BP-01.dwg