

I. FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayVO
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord"
 - Genehmigungs-freistellung: Handwerksliche und gewerbliche Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches liegen sind von der Genehmigungs-freistellung gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen.
 - Abgrenzung 1 unterschiedlicher Nutzung zur Sicherung d. Hochwasserabflusses und d. Durchfahrtsmöglichkeit! Die UK baulicher Anlagen darf ein liches Maß von 4,00 m gemessen über OK best. Gelände nicht unterschreiten. Abstände von tragenden Stützen dürfen 5,00 m nicht unterschreiten. Die Stützen sind auf das statisch notwendige Maß zu reduzieren.
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 2013
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl! Bei der Berechnung der GRZ wird die gesamte Baufläche, bezogen auf beide Bebauungspläne, angesetzt.
 - GFZ 2,4 max. zulässige Geschossflächenzahl! Berechnungsgrundlage wie 3.1.
 - Gebäudehöhen Maximale Wandhöhe H im Sinne des Art. 6 Abs. 4 BayBO: 14,00 m über OK der St. 2315, gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes bezogen auf die rechtwinklige Projektion des Höhenpunktes des westlichen Randes der St. 2315
 - ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - Farben gedeckte Farben, sowie weiß sind zulässig. Metallische Oberflächen nur in natürlichem Farbton, keine glänzenden Oberflächen, keine grellen Farben
 - DN Dachneigung 0 - 30°
 - Bedachungsmaterialien: Farbspektrum: schwarz, grau, rot, braun - Organisch beschichtete Bleche, nicht glänzend - Ziegel und Betondachsteine - Faserzementplatten - Folienmaterialien Die Verwendung von Metallblech ist grundsätzlich zu vermeiden. Werden diese verwendet ist Folgendes zu beachten:

- 4.4
- 4.5
- 5.
- 5.1
- 5.2
- 6.
- 6.1
- 7.
- 7.1
- 8.
- 8.1
- 9.
- 9.1
- 10.
- 10.1
- 10.2
- 10.3
- 10.4
- 10.5
- 10.6

Der Regenabfluß von unbeschichteten Metalleindeckungen, wie z.B. aus Kupfer, Blei oder Zinkblech muss ab einer max. Fläche von 50 m² einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage zugeführt werden, bevor diese in die Versickerungsanlage eingeleitet werden darf.

Firstichtung: Firstichtung über die längere Gebäudeseite ausrichten

Zulässige Dachformen:

- Pultdach
- Flachdach
- Satteldach, symmetrisch bezogen auf den First

BAUWEISE, BAUGRENZEN
offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Feuerwehraufzufahrten über weisselegenes Gelände und öffentliche Verkehrsflächen sind so zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.

HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
Leitung unterirdisch, RW = Regenwasser, W = Wasserleitung

GRÜNLÄCHEN
Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
In der dargestellten Fläche ist ein Streifen von min. 9,00 m Breite von Bebauung und Einbauten, welche den Hochwasserabfluss stören können, freizuhalten. Der Streifen muss von der Ostseite der Fläche bis zur Westseite der Fläche gehen. Der Streifen ist mit min. 15° zur Flussrichtung des Maines zu neigen und er muss innerhalb des Überschwemmungsgebietes den Hochwasserabfluss gewährleisten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Keine Blechgaragen, Provisorien und grelle Farben

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auffällig wirkende (drehende und blinkende) Werbeanlagen nicht zulässig. Schriften und Bild sind nur bis zu einer max. Größe von 3,00m Höhe und Breite pro Fassadenfläche zulässig.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Gewässerkreislauf wieder zuzuführen. Mit Maßgabe: Einschränkung der Bebaubarkeit bzw. Nutzungsbeschränkung durch Fest gemessen v. Fahrbahnrand

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) wie 10.5

- ## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- 11.1 Sämtliche Baumaßnahmen im Überschwemmungsbereich sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Die Hinweise für die hochwasserangepasste Bauweise gelten zwar nur im festgesetzten Überschwemmungsbereich, jedoch sind auch am Rande des Überschwemmungsbereiches bauliche Vorkehrungen sinnvoll, da bei Hochwasser unterirdische Bauteile belastet werden können bzw. auch mit Hochwasser über HQ 100 gerechnet werden muss.
 - 11.2 Gebäude und Bauwerke sind so auszuführen, dass diese bei Hochwasser nicht aufschwimmen können. Sie sind statisch gegen Anflutung und Aufprall von schwimmenden Gegenständen zu dimensionieren. Bei Hochwasser sind die ebenerdigen Zugänge und Tore zu öffnen, sodass das Wasser ungehindert in die Gebäude und Bauwerke fließen kann. Logeneinrichtungen, wie Regole sind fest mit dem Boden zu verbinden und ebenfalls gegen Anpralllasten aus dem Wasser bzw. schwimmenden Gegenständen zu sichern.
 - 11.3 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen: In Stockwerken, die hochwassergefährdet sind (regelmäßig EG und UG 's) ist die Verarbeitung und Lagerung von losen Teilen und wassergefährdenden Stoffen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.
- III. HINWEISE**
- vorhandene Gemarkungsgrenze intrakommunal
 - vorhandene Gemarkungsgrenze interkommunal
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Maßangabe in Meter
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandenes Kabel der Deutschen Telekom
 - vorhandene Abwasserleitung
 - Umgrenzung von Biotopen mit Nummerierung

HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE / LAGERUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidd" der Stadt Rothenfels

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan auf Rothenfelser Gemarkung

Baugrenze des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidd" der Stadt Rothenfels

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidd" der Stadt Rothenfels

Verkehrsfäche mit Zweckbestimmung Parken Privat

Verkehrsfäche mit Zweckbestimmung Fahrradweg

Wald mit Zweckbestimmung Waldrand
Die Bepflanzung ist so herzustellen, dass ein mit naturnahen Sträuchern und Bäumen durchsetzter Waldrand entsteht. Aufgrund der Nähe zum Baugelände müssen Bäume über 20,00 m oder solche die Schäden an Gebäuden anrichten können gefällt werden.

vorhandene Trafostation der Bayernwerk AG
vorhandenes 20 kV - Kabel der Bayernwerk AG mit beiderseits 1,00 m Schutzonenbereich
vorhandenes Niederspannungskabel der Bayernwerk AG mit beiderseits 1,00 m Schutzonenbereich
vorhandenes SB-Kabel (Straßenbeleuchtung) d. Bayernwerk AG

Geplante Grünordnung / Ausgleichsflächen für das Industriegebiet "Süd" Paidd:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Hecke
- Feuchtbiotop
- Feuchtbiotop / Versickerungsfläche

GRÜNNORDNERISCHE MASSNAHMEN

- M I Entwicklung zu einer "Feuchlandschaft"
- M II Anlage von Feuchtbiotopen
- M III Pflegemaßnahmen für die Feuchtbiotopflächen
- M IV Pflanzung v. Sträuchern auf der Böschung entlang d. Radweges

GEHÖLZLISTE (Laubbäume):

Symbol	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CS	8	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2kv, 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ihei, 100 - 150
SA	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	Ihei, 100 - 150

GEHÖLZLISTE (Sträucher):

Symbol	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	8	Cornus sanguinea	Roter Hartiegel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	8	Corylus avellana	Hasselbusch	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	8	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Eeu	8	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffen-hütchen	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Lxy	8	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Hecken-kirsche	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Rcn	8	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4 Tr, 100 - 150
Sni	8	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3 Tr, 100 - 150

PLANZSCHEMA:

- Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m
- Das Pflanzschema wird insgesamt 8 mal angewendet

MV Pflanzung von Kletterpflanzen und Gehölzen

GEHÖLZLISTE:

Symbol	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Fontaine		Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche	Hei, 125 - 150
Str., 3kv, mBf		Taxus baccata	Str., 3kv, mBf	
Co., 40 - 50		'Fastigiata Robusta'	Spitze Säulen-Eibe	
Str., Td oder Co., 60 - 100		Aristolochia macrophylla	Str., Td oder Co., 60 - 100	
Str., Co., 60 - 100		Humulus lupulus	Hopfen	
Str., Co., 60 - 100		Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt	
Str., Td, 60 - 100		Polygonum aubertii	Knöterich	
Str., Td		Clematis vitalba	Gewöhnliche Wald-rebe	
Td, ab 2 Triebe		Clematis tangutica	Golds-Waldrebe	
Td		Clematis viticella	Italienische Wald-rebe	

Die genaue Anzahl und Auswahl der Gehölze wird durch das Ingenieurbüro Maier/Landplan getroffen.

DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenfäufertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ
Baubedingt anfallende Aushubmassen müssen repräsentativ beprobt werden und anhand dieser Ergebnisse einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden. Die hier einschlägigen technischen Regeln und Verordnungen, insbesondere das sog. "Gleitschottermerkblatt" sowie die DepV sind zu beachten.

anhand dieser Ergebnisse einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden. Die hier einschlägigen technischen Regeln und Verordnungen, insbesondere das sog. "Gleitschottermerkblatt" sowie die DepV sind zu beachten.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten v. Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserüberbenken führen, wie zum Beispiel wasserdicke Wannen. Gezielte Grundwasserüberbenken sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Die Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz WHG und dem Bayerischen Wassergesetz BayWG sind zu beachten.

ALTBAUERGERUNGEN / BODENSCHUTZ / AUSBAUMATERIAL
Sollten Altlasten angefallen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Schaffenburg zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

BODEN
Bei Bodenarbeiten und Bodenbewegungen soll entsprechend DIN 18915, Kapitel 7.4 und DIN 19731 (1) vorgegangen werden. Im Übrigen wird die Beratung zum vorsorgenden Bodenschutz des ULV Ausgabung empfohlen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG
Die Anforderungen u. Vorgaben des DWL - Merkblatts M 153 "Anforderungen an die Umgrüpfung mit Regenwasser" sind zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise für eine ausreichende Regenwasserbehandlung sind zu führen und dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beizufügen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" ist eine wasser-durchlässige Gestaltung von Wegen, Straßen, Stell- und Parkplätzen sowie Lagerflächen mit UV-Verkehr grundsätzlich nicht zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, somit ist auf die wasserdrurchlässige Gestaltung zur Niederschlagswasserentwässerung zu verzichten.

ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH
Innerhalb der Hochwasserschutzflächen (nachrichtliche Übernahme) dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn sie die Anforderungen gem. § 78 WHG erfüllen.

LAGERGUT
Lagergut am Boden von EG und UG 's in den Hallen ist bei Hochwassergefährdung rechtzeitig in sichere Bereiche zu verbringen.

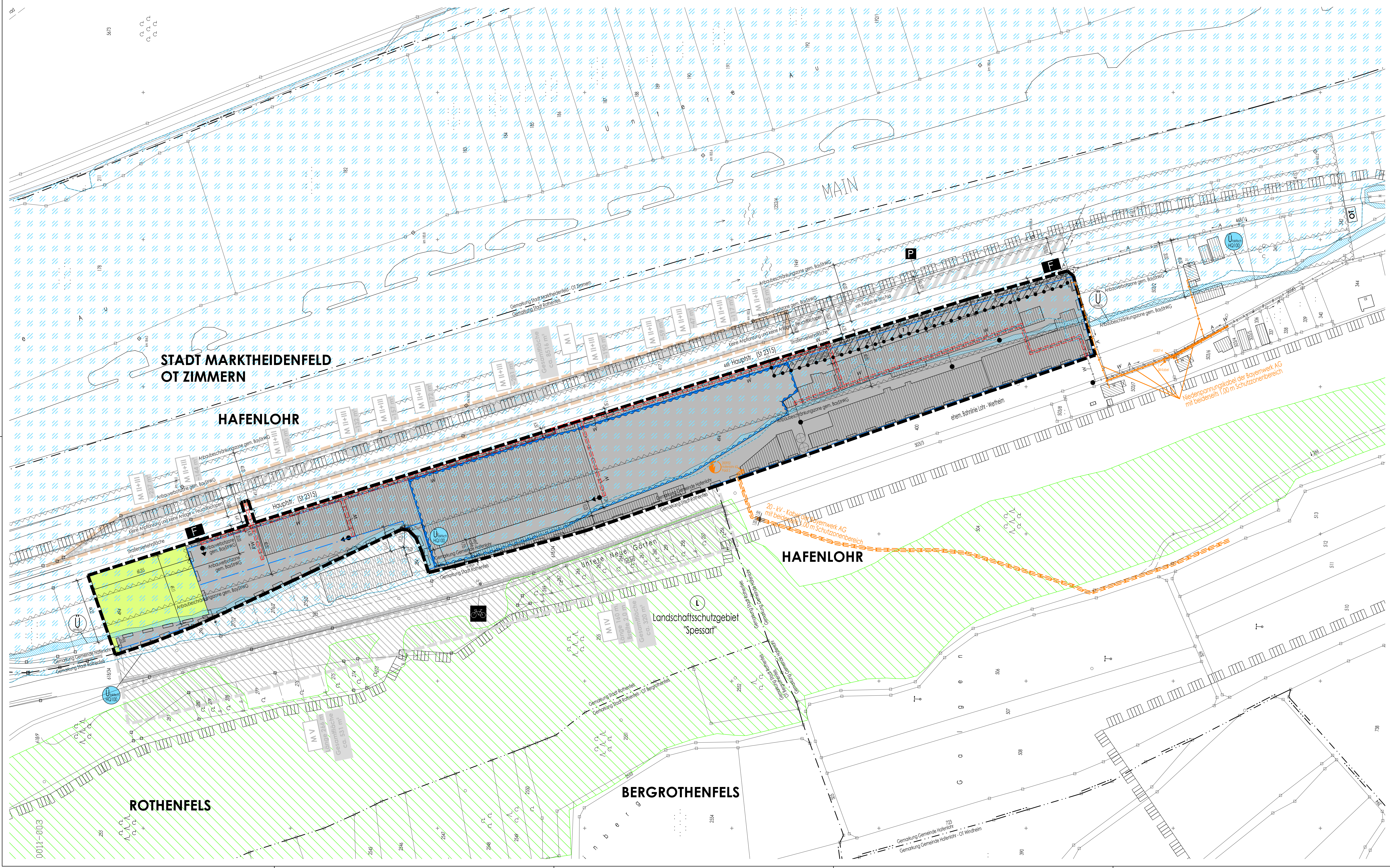
RETENTIONSRAUMAUSGLEICH
Bei Anhebung der Verkehrsflächen muss ein Retentionsraumausgleich erfolgen. Die Anforderung des WHG sind zu beachten.

DER BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET NORD" DER GEMEINDE HAFENLOHR SCHAFFT DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET SÜD "PAIDD" DER STADT ROTHENFELS UND SICHERT DESSEN ERSCHLIESSUNG.

IV. KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Hochwasserfahrfläche HQ 100 faktisch vom 30.07.2010



- ## V. VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat der Gemeinde Hafenlohr hat in der Sitzung vom 02.02.2016 den Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 02.02.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 02.02.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 19.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis 16.02.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 19.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2017 bis 16.02.2017 öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde Hafenlohr hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- den
- (Stadt / Gemeinde)
- Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister (Siegel)
9. Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
10. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)
- den
- (Stadt / Gemeinde)
- Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister (Siegel)
11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Absatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Industriegebiet Nord" ist damit in Kraft getreten.
- den
- (Stadt / Gemeinde)
- Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister (Siegel)

LANDPLAN
Landschaftsarchitekt Michael Maier
Wienbergweg 9
97977 Hasloch
fon +49 9342 915582
info@maierlandplan.de

PLANVERFASSER:
Landschaftsarchitekt Michael Maier
Wienbergweg 9
97977 Hasloch
fon +49 9342 915582
info@maierlandplan.de

GEMEINDE HAFENLOHR LANDKREIS MAIN - SPESSART

ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET NORD"

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523	GEMEINDE HAFENLOHR, VERTRETEN DURCH THORSTEN SCHWAB, 1. BÜRGERMEISTER	
LANDSCHAFTSARCHITEKT MICHAEL MAIER		
DATUM 2016-12-19	PLANNHALT	LAGEPLAN
GEANDERT 2017-11-06	PROJEKT - NR.	2016-03
BEARBEITER ALBERT-SCHAUPP	DATEI - BLATT	Ent_1a
	MASSTAB	1:1000