

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafellohr ist Voraussetzung für den Erlass, den Bestand und die Umsetzung des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidi" der Stadt Rothenfels

I. FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidi"
 - 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan auf Rothenfelser Gemarkung
 - 1.3 Genehmigungsfreistellung: Handwerksliche und gewerbliche Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches liegen sind von der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen.
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 2013
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 3.1 GRZ 0,8
max. zulässige Grundflächenzahl
Bei der Berechnung der GRZ wird die gesamte Baufläche, bezogen auf beide Bebauungspläne, angesetzt.
 - 3.2 GFZ 2,4
max. zulässige Geschosflächenzahl
Berechnungsgrundlage wie 3.1
 - 3.3 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 rechtswinkelige Projektion des Höhenpunktes des westlichen Randes der St. 2315
 - ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - 4.1 Farben
gedeckte Farben, sowie weiß sind zulässig. Metallische Oberflächen nur in natürlichem Farbton, keine glänzenden Oberflächen, keine grellen Farben
 - 4.2 DN
Dachneigung 0 - 30°
 - 4.3 Bedachungsmaterialien:
Farbspektrum: schwarz, grau, rot, braun
- Organisch beschichtete Bleche, nicht glänzend
- Ziegel und Betondachsteine
- Faserzementplatten
- Folienmäntel
Die Verwendung von Metallmänteln ist grundsätzlich zu vermeiden. Werden diese verwendet ist Folgendes zu beachten:
Der Regenablauf v. unbeschichteten Metallendeckungen, 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.

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 - 5.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 abweichende Bebauung: Gebäudeabstände über 50 m sind zulässig
 - 5.2 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 6.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fahrradweg
- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG**
 - 7.1 Leitung unterirdisch, RW = Regenwasser
- GRÜNFLÄCHEN**
 - 8.1 Private Grünfläche
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
 - 9.1 Wald mit Zweckbestimmung Waldrand
Die Bepflanzung ist so herzustellen, dass ein mit naturnahen Sträuchern und Bäumen durchsetzter Waldrand entsteht. Aufgrund der Höhe zum Baugebiet müssen Bäume über 20,00 m oder solche die Schatten an Gebäuden anrichten können gefällt werden.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 10.1 Unzulässige Anlagen:
Blechgaragen
 - 10.2 Werbeanlagen
 - 10.3 Niederschlagswasser:
Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Gewässerkreislauf wieder zuzuführen.
 - 10.4 Höhenlage neuer Gebäude:
Neue Gebäude sind so zu errichten, dass die Höhe des EG-Fußbodens nicht mehr als 1,00 m über dem EG-Fußboden der mit "H" markierten Halle liegt. Dies entspricht einer NN-Höhe von 148,14 mÜNN.
 - 10.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN / VERSICKERUNGSFLÄCHEN**

PLANZEICHEN

11.1.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.1.2 zu pflanzender Baum

11.1.3 zu pflanzende Hecke

11.1.4 Feuchtbiotop

11.1.5 Feuchtbiotop / Versickerungsfläche

11.2 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

11.2.1 Entwicklung zu einer "Feuchtlandschaft"

11.2.2 Anlage von Feuchtbiotopen

11.2.3 Pflegemaßnahmen für die Feuchtbiotopflächen

11.2.4 Pflanzung v. Sträuchern auf der Böschung entlang d. Radweges

GEHÖLZLISTE (Laubbäume):

Symbole	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHei, 100 - 150
SA	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	IHei, 100 - 150

GEHÖLZLISTE (Sträucher):

Symbole	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	8	Cornus sanguinea	Roter Hartfrieel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	8	Corylus avellana	Hazelnuss	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	8	Crotaegus 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

PFLANZSCHEMA:

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

11.2.5 Pflanzung von Kletterpflanzen und Gehölzen

GEHÖLZLISTE:

Symbole	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Carpinus betulus	Frons Hainbuche	Hei, 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Spitze Säulen-Eibe	Str., 3xv, mB/ Co, 40 - 50

Die genaue Anzahl und Auswahl der Gehölze wird durch das Ingenieurbüro Maierlandplan getroffen.

12. HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE / LAGERUNG

12.1 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.

12.2 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. Lagereinrichtungen, wie Regale sind fest mit dem Boden zu verbinden und ebenfalls gegen Anpralllasten aus dem Wasser bzw. schwimmenden Gegenständen zu sichern.

12.3 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen: In Stockwerken, die hochwassergefährdet sind (regelmäßig EG und UG '1) ist die Verarbeitung und Lagerung von losen Teilen und wassergefährdenden Stoffen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt
- Landschaftsschutzgebiet "SPESSART"
- ### 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
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafellohr
 - Baugrenze des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafellohr
 - Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafellohr
 - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parken Privat
- ### DENKMALSCHUTZ
- Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern 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. "Gleischottermerkblatt" sowie die DepV sind zu beachten.

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

ALTBLAGERUNGEN / BODENSCHUTZ / AUSBAUMATERIAL

Sollten Altlasten angefragt werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg 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 LU Augsburg empfohlen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Die Anforderungen u. Vorgaben des DWA - Merkblatts M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang 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 Bebauungsplans Industriegebiet Süd "Paidi" ist eine wasser-durchlässige Gestaltung von Wegen, Straßen, Stell- und Parkplätzen sowie Lagerflächen mit GFZ-Vorkehrung grundsätzlich nicht zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, somit ist auf die wasser-durchlässige Gestaltung zur Niederschlagswasser-Verickerung zu verzichten.

LAGERGUT

Lagergut am Boden von EG und UG '1 in den Hallen ist bei Hochwassergefährdung rechtzeitig in sichere Bereiche zu verlagern.

RETENTIONSRAUM AUSGLEICH

Bei Anhebung der Verkehrsflächen kann ein Retentionsraumaussgleich erfolgen. Die Anhebung des WHG sind zu beachten.

DER BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET NORD" DER GEMEINDE HAFELLOHR SCHAFFT DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET SÜD "PAIDI" DER STADT ROTHENFELS UND SICHERT DESSEN ERSCHLIEßUNG.

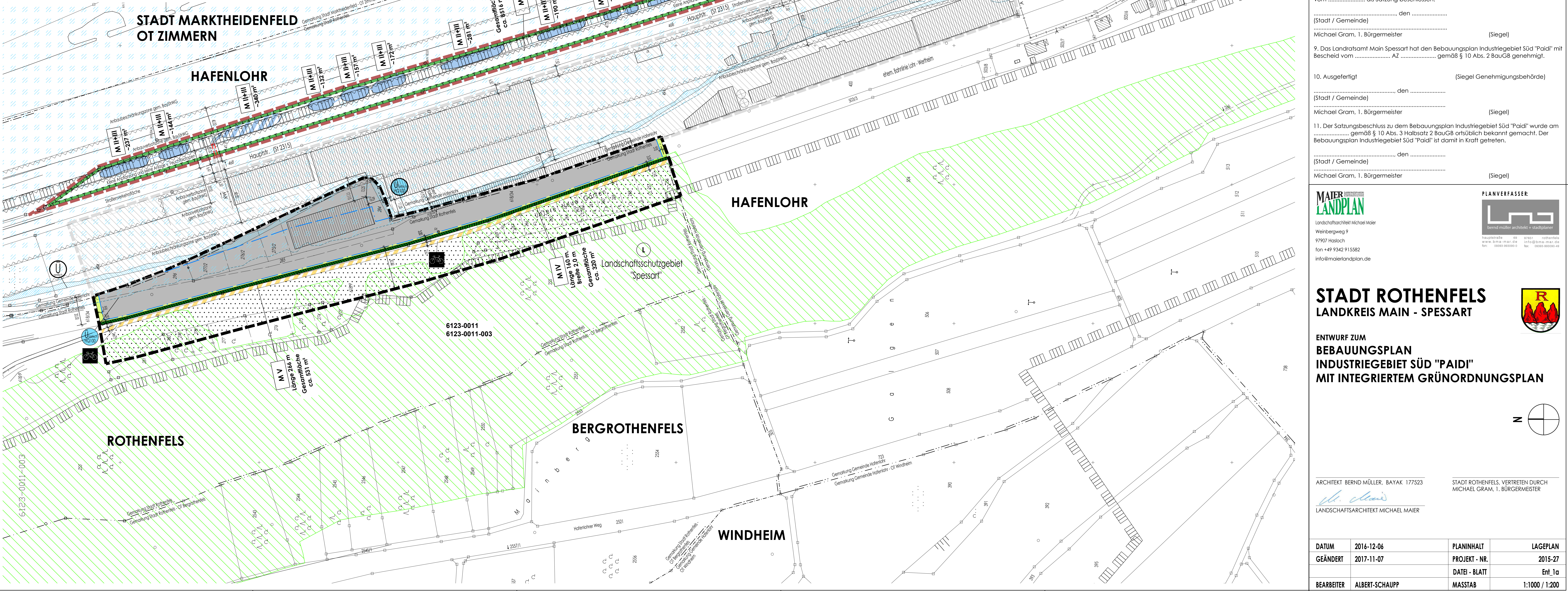
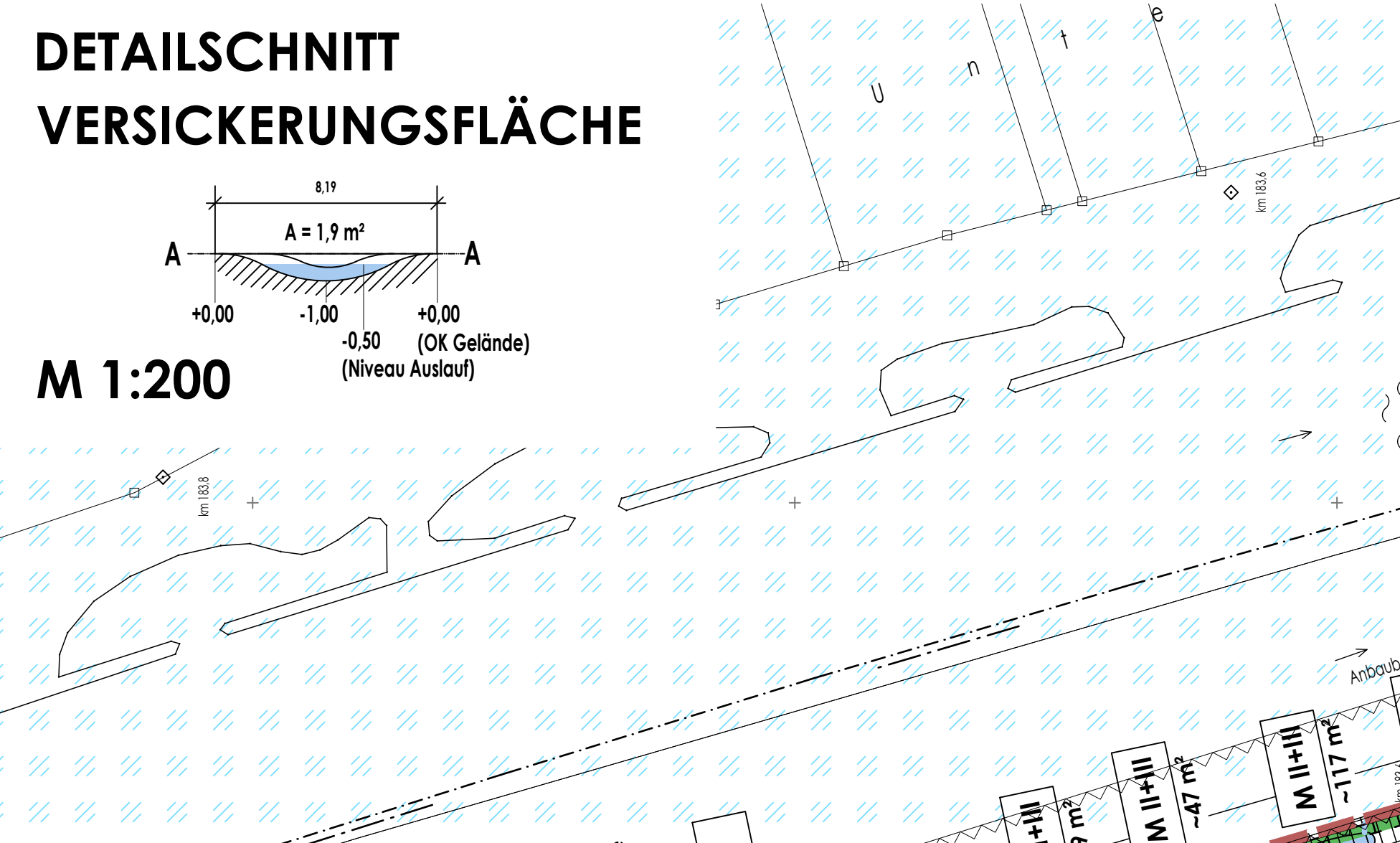
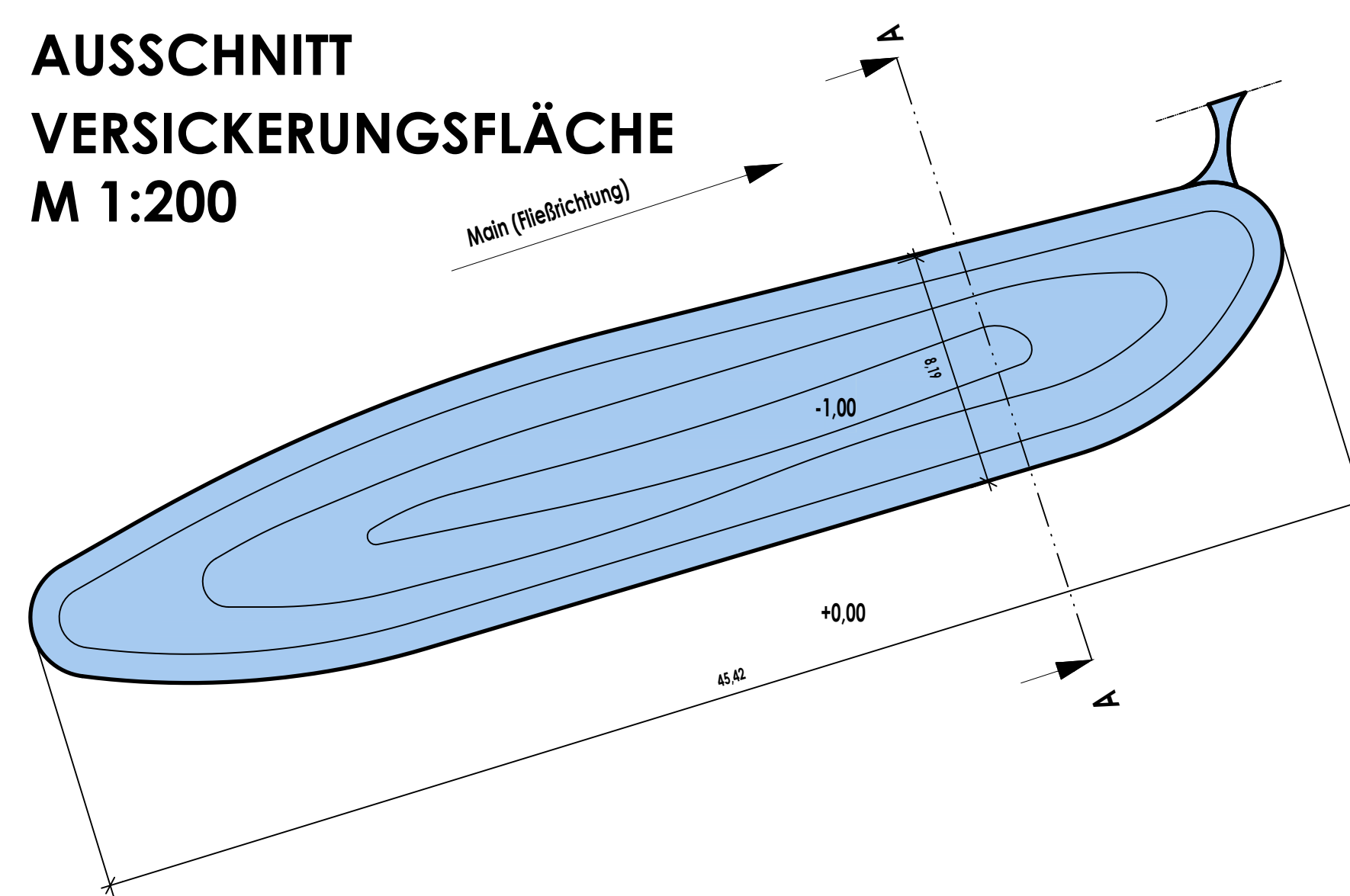
LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Gemarkung Hafellohr.

IV. KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Hochwassergefährdete Fläche HQ 100 faktisch vom 30.07.2010



- ### V. VERFAHRENSVERMERKE
- Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in der Sitzung vom 15.03.2016 den Bebauungsplan Industriegebiet Süd "Paidi" 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 Süd "Paidi" in der Fassung vom 15.03.2016 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 Süd "Paidi" in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidi" in der Fassung vom 06.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 30.01.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidi" in der Fassung vom 06.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2016 bis 30.01.2017 öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Industriegebiet Süd "Paidi" 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 Süd "Paidi" 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 Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan Industriegebiet Süd "Paidi" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- den
- (Stadt / Gemeinde)
- Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)
9. Das Landratsamt Main Spessart hat den Bebauungsplan Industriegebiet Süd "Paidi" mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
10. Ausgefertigt (Siegel Genehmigungsbehörde)
- den
- (Stadt / Gemeinde)
- Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)
11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Industriegebiet Süd "Paidi" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Industriegebiet Süd "Paidi" ist damit in Kraft getreten.
- den
- (Stadt / Gemeinde)
- Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

MAIER LANDPLAN
Landschaftsarchitekt Michael Maier
Weinbergweg 9
97907 Hasloch
fon +49 9342 915582
info@maierlandplan.de

PLANVERFASSER:
Landschaftsarchitekt Michael Maier
Weinbergweg 9
97907 Hasloch
fon +49 9342 915582
info@maierlandplan.de

STADT ROTHENFELS
LANDKREIS MAIN - SPESSART

ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET SÜD "PAIDI" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523
STADT ROTHENFELS, VERTRETEN DURCH MICHAEL GRAM, 1. BÜRGERMEISTER

LANDSCHAFTSARCHITEKT MICHAEL MAIER

DATUM	2016-12-06	PLANINHALT	LAGEPLAN
GEÄNDERT	2017-11-07	PROJEKT - NR.	2015-27
BEARBEITER	ALBERT-SCHAUPP	DATEI - BLATT	Ent_1a
		MASSTAB	1:1000 / 1:200