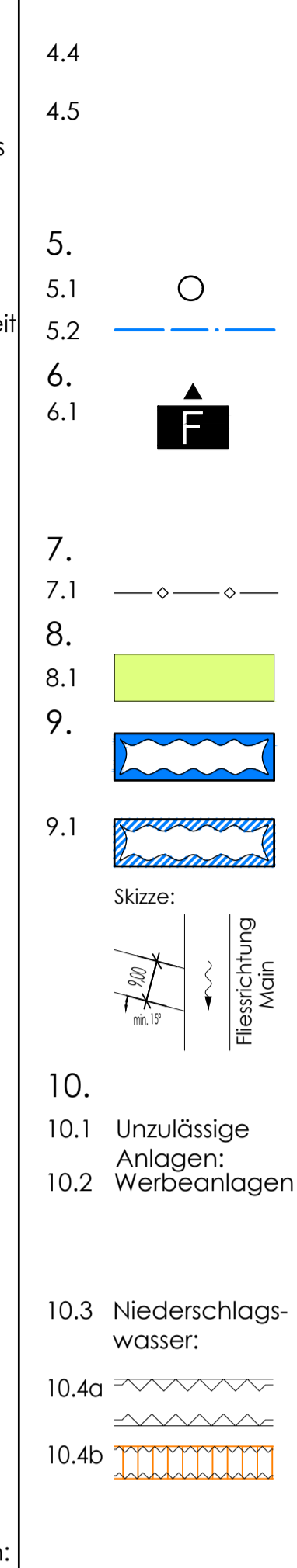


# I. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. SONSTIGE PFLANZZEICHEN  
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Industriegebiet Nord'
- 1.2 Genehmigungs-freistellung:  
Handwerkliche und gewerbliche Gebäude die innerhalb des Geltungsbereiches liegen sind von der Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BauGB Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen.
- 1.3 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.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
2.1. Industriegebiet gemäß § 9 BauVO 2017
- 3. 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 BauGB: 14,00 m über OK der St. 215, gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes bezogen auf die rechteckige Projektion des Höhenpunktes des westlichen Randes der St. 2315
- 4. 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 Dachungsmaterialien:  
Farbspektrum: schwarz, grau, rot, braun  
- Organisch beschichtete Bleche, nicht glänzend  
- Tegel und Betondachsteine  
- Faserzementplatten  
- Folendächer  
Die Verwendung von Metallblechen ist grundsätzlich zu vermeiden. Werden diese verwendet ist Folgendes zu beachten:

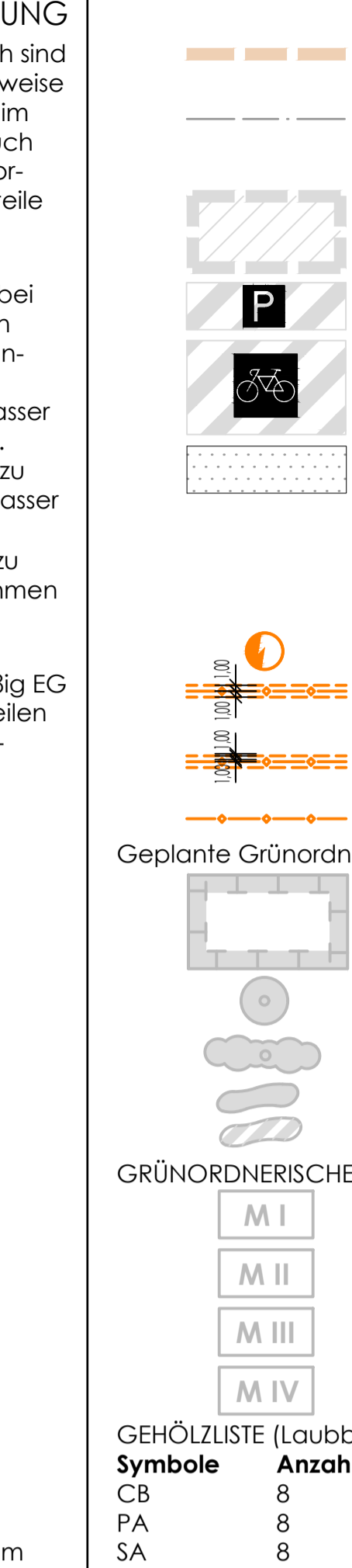
- 4.4 Sonstige Festsetzungen  
4.5  
5. Zulässige Dachformen:  
- Pultdach  
- Flachdach  
- Satteldach, symmetrisch bezogen auf den First  
4.6 BAUWEISE, BAUGRENZEN  
Baugrenze  
offene Bauweise  
4.7 VERKEHRSFLÄCHEN  
Feuerwehrladungen über werksweises Gelände und öffentliche Verkehrsflächen sind so herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.
- 4.8 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG  
Leitung unterirdisch, RW = Regenwasser, W = Wasserleitung
- 4.9 GRÜNFLÄCHEN  
Private Grünfläche  
4.10 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.
- 4.11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
Keine Blechgaragen, Provisorien und grelle Farben  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind auffällig wirkende (dreheute 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 Gewässerlauf wieder zuzuführen.  
Mit Maßgabe: Einschränkung der Bebaubarkeit bzw. Nutzungseinschränkung durch Text gemessen v. Fahrbahnrand  
Einschränkung der Bebaubarkeit wegen Sichtdreiecken: Diese sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Ablagerung und Einleitungen über 0,80m Höhe, gemessen von O.K. Straße freizuhalten bzw. freizumachen.



Der Regenabfluss von unbeschützten Metalldeckungen, wie z.B. aus Kupfer, Blei oder Zinkblech muss ab einer max. Fläche von 50 m² einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage zugeführt werden, bevor diese dem natürlichen Gewässerlauf wieder zu geführt wird.  
Fristrichtung:  
Fristrichtung über die längere Gebäudeseite ausrichten  
Zulässige Dachformen:  
- Pultdach  
- Flachdach  
- Satteldach, symmetrisch bezogen auf den First  
4.6 BAUWEISE, BAUGRENZEN  
Baugrenze  
offene Bauweise  
4.7 VERKEHRSFLÄCHEN  
Feuerwehrladungen über werksweises Gelände und öffentliche Verkehrsflächen sind so herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Süd' der Stadt Rothenfels (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) wie 10,5  
11. HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE / LAGERUNG  
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.  
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 ebenerdigsten 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 Anprall aus dem Wasser bzw. schwimmenden Gegenständen zu sichern.  
Der Retentionsraum ist mit dem jeweiligen Bauvorhaben nach ein Retentionsraumvolumen zur Verfügung steht.  
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 Überschwemmungsbereich nicht zulässig.

- 11.2. Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt
- 11.3. Landschaftsschutzgebiet 'SPESART'
- 11.4. Eingetragene Sichtdreiecke mit Schenkellänge 3 m / 200 m



Regenwasserkanal mit Leitungsrechten zugunsten des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Süd' der Stadt Rothenfels  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Süd' der Stadt Rothenfels  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Süd' 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 Strüchern und Bäumen durchsetzter Waldrand entsteht. Aufgrund der Nähe zum Baugebiet müssen Bäume über 20,00 m oder solche die Schaden an Gebäuden anrichten können gefällt werden.  
vorhandene Trafostation der Bayernwerk AG  
vorhandenes 20 kV - Kabel der Bayernwerk AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich  
vorhandenes Niederspannungskabel der Bayernwerk AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich  
vorhandenes SB-Kabel (Straßenbeleuchtung) d. Bayernwerk AG  
Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet 'Süd' Paal:  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
zu pflanzender Baum  
zu pflanzende Hecke  
Feuchtbiotop  
Feuchtbiotop / Versickerungsfläche  
Entwicklung zu einer 'Feuchtlandschaft'  
Anlage von Feuchtbiotopen  
Pflegemaßnahmen für die Feuchtbiotopflächen  
Pflanzung v. Strüchern auf der Böschung entlang d. Radweges

Symbol	Anzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	8	Cornus sanguinea	Roter Hartiegel	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cav	8	Corylus avellana	Hainbuche	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cmo	8	Crataegus monogyna	Wieslerrose	vStr. 3 Tr. 100 - 150
Eeu	8	Eucryphia europaea	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

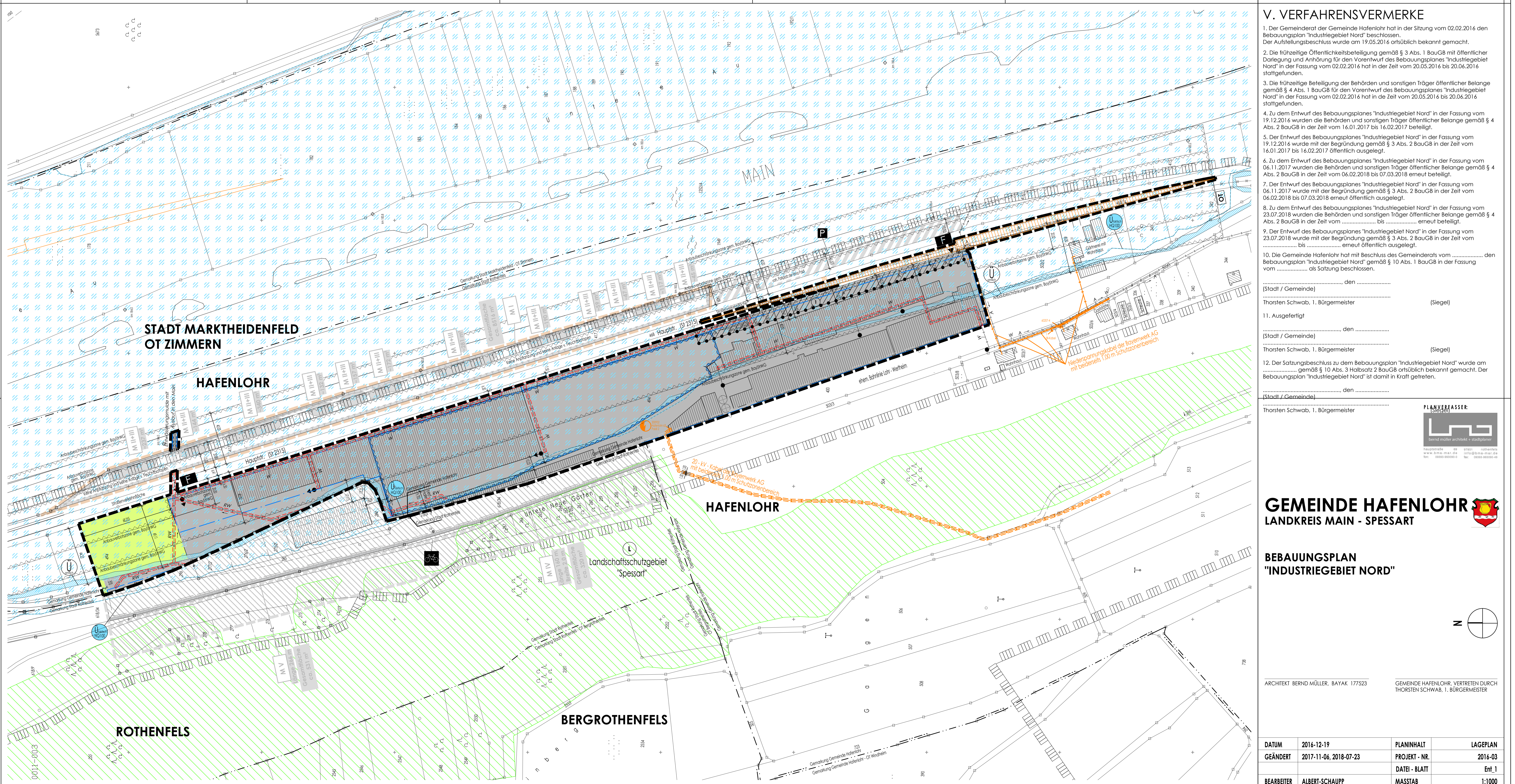
PFLANZSCHEMA:  
- Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m  
- Das Pflanzschema wird insgesamt 8 mal angewendet

CP	Lxy	Cav	SA	Sni	Eeu	PA	Csa	Rcn	Cmo

GEHÜLZLISTE (Laubbäume):  
Symbol 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 Ebersche IHei. 100 - 150

GEHÜLZLISTE (Nadelbäume):  
Symbol Anzahl Botanischer Name Deutscher Name Qualität  
M I 8 Picea abies Kiefer IHei. 100 - 150  
M II 8 Pinus sylvestris Kiefer IHei. 100 - 150  
M III 8 Larix laricina Tanne IHei. 100 - 150  
M IV 8 Thuja occidentalis Lebensdorn IHei. 100 - 150

anhand dieser Ergebnisse einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden. Die hier einschlägigen technischen Regeln und Verordnungen, insbesondere das sog. 'Gleischarbeitsmerkblatt' sowie die DepV sind zu beachten.  
Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten v. Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwassererhebungen führen, wie zum Beispiel wasserdichte Wände. Gezielte Grundwassererhebungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Die Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz WHG und dem Bayerischen Wassergesetz BayWG sind zu beachten.  
ALTBLAGERUNGEN / BODENSCHUTZ / AUSBAUMATERIAL  
Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Sachhausen 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 LfU 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 Bebauungsplanes 'Industriegebiet Nord' ist eine wasser-durchlässige Gestaltung von Wegen, Straßen, Stell- und Parkplätzen sowie Lagerflächen mit KFZ-Verkehr 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 Niederschlagswasserversickerung zu achten.  
ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH  
Innerhalb der Hochwasserschutzflächen (nachrichtliche Übernahme) dürfen bauliche Anlagen errichtet werden, wenn sie die Anforderungen gem. § 78 WHG erfüllen.  
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 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' DER STADT ROTHENFELS UND SICHERT DESSER ERSCHLIESSUNG.  
IV. KENNZEICHNUNG  
gemäß § 9 Abs. 5 BauGB  
Hochwassergefahrenfläche HQ 100 faktisch vom 30.07.2016



V. VERFAHRENSVERMERKE  
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hafenlohr hat in der Sitzung vom 02.02.2016 den Bebauungsplan 'Industriegebiet Nord' beschlossen.  
2. 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.  
3. 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.  
4. 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.  
5. 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.  
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 'Industriegebiet Nord' in der Fassung vom 06.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 07.03.2018 erneut beteiligt.  
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes 'Industriegebiet Nord' in der Fassung vom 06.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 07.03.2018 erneut öffentlich ausgestellt.  
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 'Industriegebiet Nord' in der Fassung vom 23.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.  
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes 'Industriegebiet Nord' in der Fassung vom 23.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgestellt.  
10. 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)  
11. Ausgefertigt ..... den .....  
(Stadt / Gemeinde)  
Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister (Siegel)  
12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 'Industriegebiet Nord' wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 'Industriegebiet Nord' ist damit in Kraft getreten.  
..... den .....  
(Stadt / Gemeinde)  
Thorsten Schwab, 1. Bürgermeister  
PLANVERFASSER  
bernd müller architektur + stadtplanner  
Hafenlohr 10, 97816 Hafenlohr  
Tel.: 09393 9000-0 Fax: 09393 9000-10  
E-Mail: info@berndmueller-architektur.de  
GEMEINDE HAFENLOHR  
LANDKREIS MAIN - SPESART  
BEBAUUNGSPLAN  
"INDUSTRIEGEBIET NORD"  
ARCHITECT BERND MÜLLER, BAYAK 177523 GEMEINDE HAFENLOHR, VERTRETEN DURCH THORSTEN SCHWAB, 1. BÜRGERMEISTER  
DATUM 2016-12-19 PLANINHALT LAGEPLAN  
GEÄNDERT 2017-11-06, 2018-07-23 PROJEKT - NR. 2016-03  
DATEI - BLATT Ent\_1  
BEARBEITER ALBERT-SCHAUPP MASSTAB 1:1000