

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

### I. FESTSETZUNGEN

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - 1.1 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid"
  - 1.2 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan auf Rothenfelder Gemarkung
  - 1.3 Genehmigungsfreistellung:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 2017
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 3.1 GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl  
Bei der Berechnung der GRZ wird die gesamte Baulfläche, 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 rechtwinklige 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  
Darstellung 0 - 30°
  - 4.2 DN Dachungsmaterialien:  
Farbspektrum: schwarz, grau, rot, braun  
- Organisch beschichtete Bleche, nicht glänzend  
- Ziegel und Betonochstene  
- Faserzementplatten  
- Foliendach  
Die Verwendung von Metalldächern ist grundsätzlich zu vermeiden. Werden diese verwendet ist Folgendes zu beachten:  
Der Regenablauf u. unbeschichteten Metallblechdecken, wie z.B. aus Kupfer, Blei oder Zinkblech muss ab einer max. Fläche von 50 m² einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage zugeführt werden, bevor diese dem natürlichen Gewässerrestlauf wieder zu geführt wird.
  - 4.3

- 5.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 abweichende Bauweise: Gebäuderinge über 50 m sind zulässig
- 5.2 Bauweise
- 6.1 VERKEHRSFLÄCHEN  
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fahrradweg
- 7.1 HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG  
Leitung unterirdisch, RW = Regenwasser
- 8.1 GRÜNFLÄCHEN  
Private Grünfläche
- 9.1 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD  
Wald mit Zweckbestimmung Waldrand  
Die Bepflanzung ist so herausstellen, dass ein mit naturnahen Sträuchern 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.
- 10.1 SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
Blechgaragen
- 10.2 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
- 10.3 Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Vorflur zuzuführen.
- 10.4 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)
- 11.1 GRÜNRÜNDUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cav	8	Corylus avellana	Hainbuche	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cmo	8	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr. 3 Tr. 100 - 150
Eeu	8	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffen- hölchen	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

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	Hei. 2x, 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei. 100 - 150
SA	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 100 - 150

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cav	8	Corylus avellana	Hainbuche	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cmo	8	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr. 3 Tr. 100 - 150
Eeu	8	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffen- hölchen	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

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	Hei. 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei. 100 - 150
SA	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 100 - 150

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	Hei. 2x, 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei. 100 - 150
SA	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 100 - 150

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cav	8	Corylus avellana	Hainbuche	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cmo	8	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr. 3 Tr. 100 - 150
Eeu	8	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffen- hölchen	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

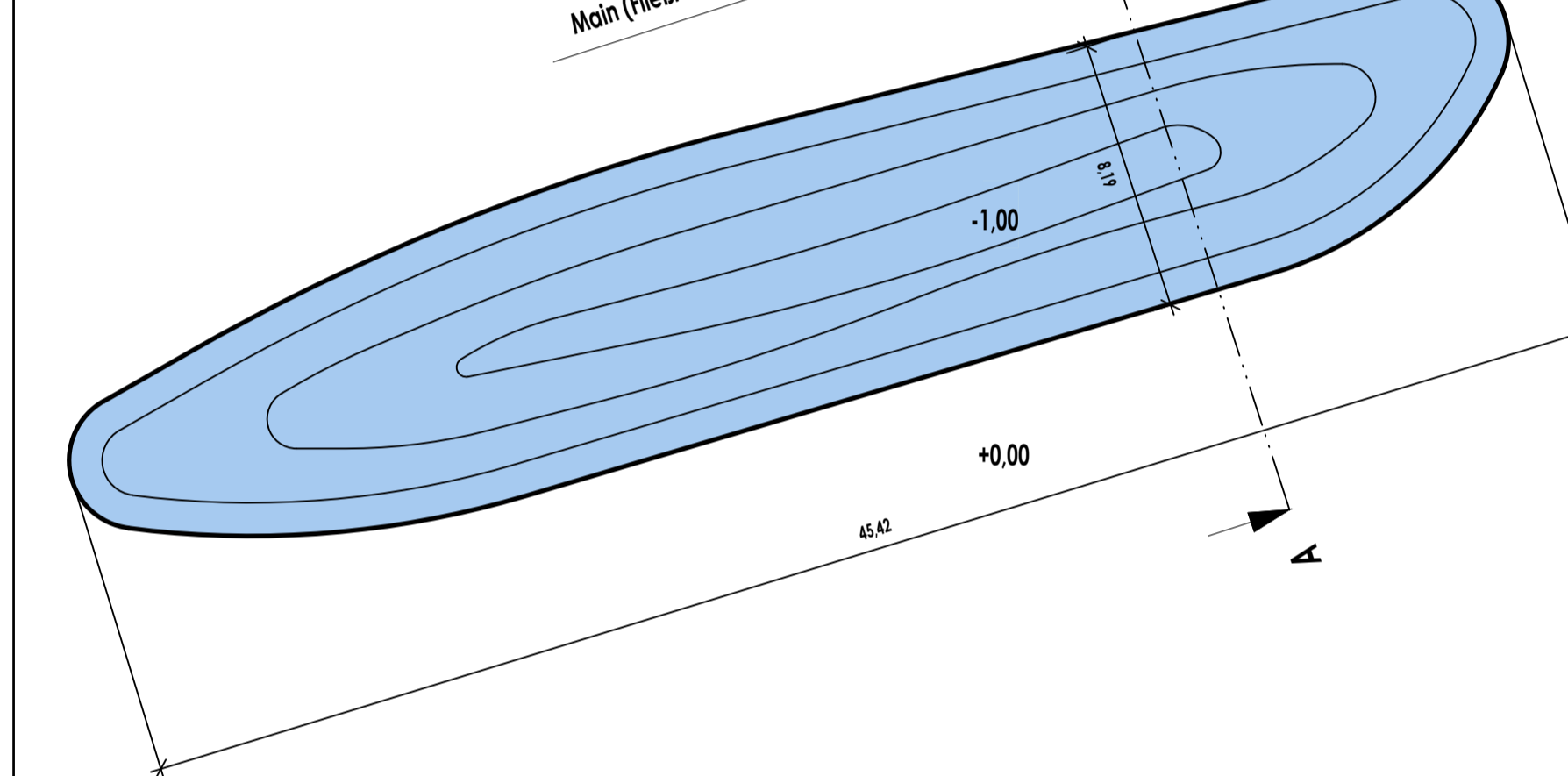
  

Symbole	Anzahl	Bolanischer Name	Deutscher Name	Qualität
CB	8	Corvus sanguinea	Roter Hafrästel	Hei. 2x, 125 - 150
PA	8	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei. 100 - 150
SA	8	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 100 - 150

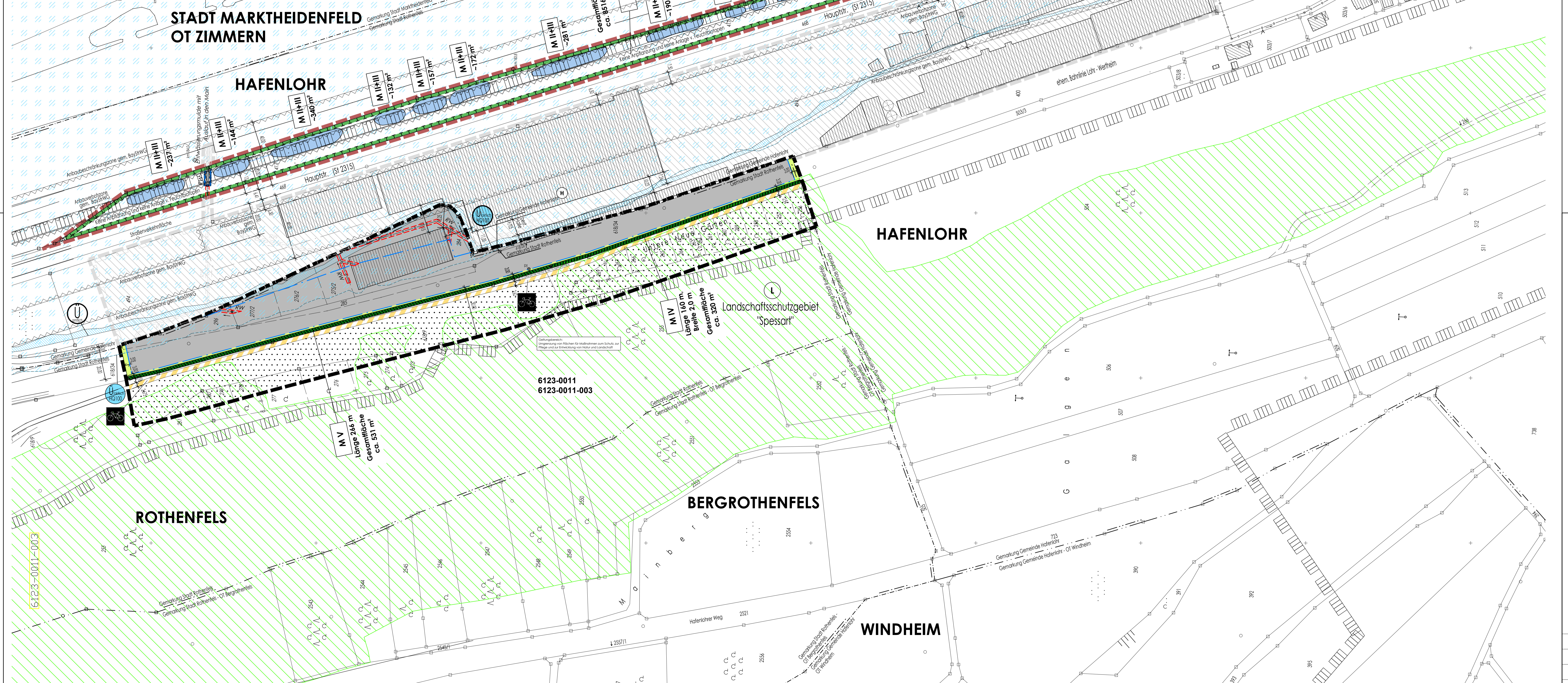
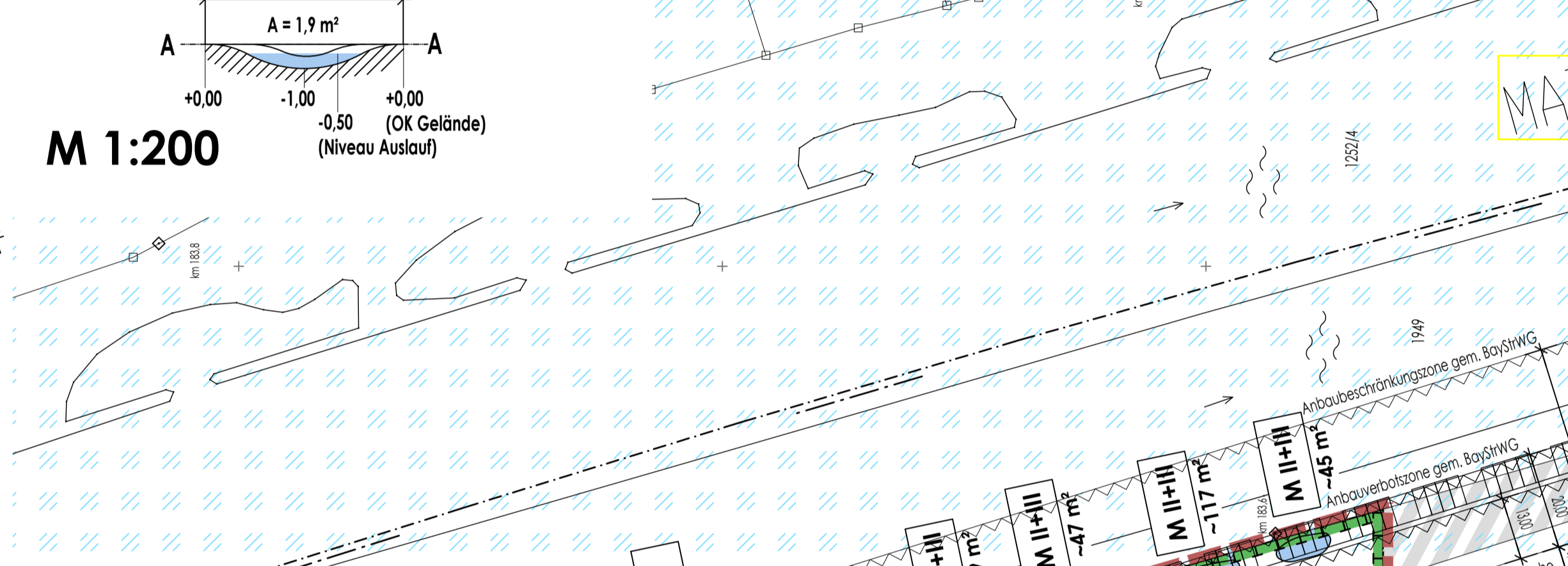
- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt
- Landschaftsschutzgebiet "Spessart"
- ### III. HINWEISE
- vorhandene Gemarkungsgrenze intrakommunal
- vorhandene Gemarkungsgrenze interkommunal
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Gebäude
- vorhandenes Kabel der Deutschen Telekom
- vorhandene Abwasserleitung
- Umgrenzung von Biotopen mit Nummerierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafenlohr
- Baugrenze des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafenlohr
- Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafenlohr
- Regenwasserkanal mit Leitungsrechten zugunsten des Bebauungsplans "Industriegebiet Nord" der Gemeinde Hafenlohr
- Verkehrsfähigkeit mit Zweckbestimmung Parken Privat
- Wasserechte Genehmigung**  
Eine wasserechte Genehmigung ist auch für Bauvorhaben erforderlich, die nach Art. 57 verfahrensfrei sind. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die unter die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 fallen.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehausen, 96117 Memmelsdorf zu melden.  
Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

- ### GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ
- Baubedingt anfallende Aushubarbeiten 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. "Gleischaltermerktblatt" sowie die DEP-V 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 wasserleichte Wänden. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Die Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz WHG und dem Bayerischen Wassergesetz BayWG sind zu beachten.
- ### ALTABLAGERUNGEN / BODENSCHUTZ / AUSBAUMATERIAL
- Sollten Altlasten angetroffen 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 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 wasserechte Genehmigung beizufügen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" ist eine wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen, Straßen, Steilen und Parkplätzen sowie Logierflächen mit KFZ-Verkehr grundsätzlich nicht zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit wässrigen Stoffen umgegangen wird, somit ist auf die wasserdurchlässige Gestaltung zur Niederschlagswassererkennung zu verzichten.
- ### LAGERGUT
- Lagergut am Bodenvon 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 GWERBEGBEIT SÜD "PAID" DER STADT ROTHENFELS UND SICHERT DESSEN ERSCHLIESSUNG.
- ### LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Gemarkung Hafenlohr.
- ### IV. KENNZEICHNUNG
- gemäß § 9 Abs. 5 Bau GB
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100 faktisch vom 30.07.2010
- ### V. VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in der Sitzung vom 15.03.2016 den Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd "Paid" beschlossen.
  2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
  4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" in der Fassung vom 15.03.2016 hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 20.06.2016 stattgefunden.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" 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 ausgelegt.
  6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" 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.
  7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" in der Fassung vom 07.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2018 bis 07.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
  8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd "Paid" in der Fassung vom 07.11.2017 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 Gewerbegebiet Süd "Paid" in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
  10. Die Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd "Paid" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Stadt / Gemeinde) .....
- Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)
11. Das Landratsamt Main Spessart hat den Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd "Paid" mit Beschluss vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
12. Ausgefertigt ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
- (Stadt / Gemeinde) .....
- Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)
13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd "Paid" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd "Paid" ist damit in Kraft getreten.
- (Stadt / Gemeinde) .....
- Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

AUSSCHNITT "FEUCHTBIOTOP" M 1:200



DETAILSCHNITT "FEUCHTBIOTOP" M 1:200



**STADT ROTHENFELS**  
LANDKREIS MAIN - SPESSART

ENTWURF ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**GWERBEGBEIT SÜD "PAID"**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNRÜNDUNGSPLAN**

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, 2018-09-18	PROJEKT - NR.	2015-27
		DATEI - BLATT	Entl_1b
BEARBEITER	ALBERT-SCHAUPP	MASSTAB	1:1000 / 1:200