

FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BBauG und Art. 91 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO beschränkt
- 1.1.1 Der flächenbezogene Schalleistungspegel der zuziehenden Betriebe darf während der Nachtzeit 45 dB (A) nicht überschreiten.
- 1.1.2 Betriebe mit starken, nächtlichen LKW-Verkehr sind unzulässig.

GE_b

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 bzw. 0,60
- 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,20

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 Baugrenze

3.2 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 3.2.1 Gebäude- bzw. Traufhöhe
Die Gebäudehöhe (GH) darf max. 11,00 m, die Traufhöhe (TH) max. 7,00 m jeweils vom vorhandenen, natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der talseitigen Gebäudewand, liegen.
- 3.2.2 Höheneinstellung
Die Gebäudeöffnungen sind mindestens 0,50 m über Böschungsoberkante des Frohngrabens zu legen.
- 3.2.3 Dachneigung: 15° - 40°
- 3.2.4 Dachform: Satteldach
- 3.2.5 Farbe der Dacheindeckung: rot oder braun
- 3.2.6 Bei der äußeren Gestaltung der Fassaden sind gedeckte, landschaftsgebundene Farben (Erdfarben) zu verwenden.
- 3.3 Einfriedigungen:
 - 3.3.1 Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt 1,50 m, gemessen von OK Gehweg. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von max. 2,00 m zulässig, gemessen von OK Gelände.
 - 3.3.2 Mauern sind als Einfriedigung unzulässig.

3.3.3 Im 5,00 m Bereich nördlich des Frohngrabens sind keine Einfriedigungen und Geländeauffüllungen zulässig.
Eine Nutzung als Parkfläche ist unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Straßenverkehrsflächen mit Lage der Gehsteige
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie und sonstiger Verkehrsflächen
- 4.3 Sichtdreiecke
- 4.4 Bereich ohne Aus- und Einfahrt

5. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

- 5.1 Elektrizität (Trafostation)
- 5.2 Abwasser (Regenrückhaltebecken)

6. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 6.1 Versorgungs- und Abwasserleitungen
Abwasserleitung
Wasserleitung
- 6.2 110 KV Bahnstromleitung mit Schutzstreifen
Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke folgender Nutzungsbeschränkung:
 - 1.1 Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergl. dürfen keine größere Höhe als 3,50 m über Erdboden erreichen.
 - 1.2 Beregnungsanlagen dürfen eine Gipfelhöhe des Wasserstrahles bis zu 3,50 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion.
 - 1.3 Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb eines Streifens von 2 x 10,50 m, gemessen von der Leitungsachse, überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe.

7. GRÜNFLÄCHEN

- 7.1 Pro 200 m² nicht überbaute Fläche sind auf den einzelnen Baugrundstücken heimische Strauch- und Baumgruppen zu pflanzen.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen
- 7.3 Hochstämmige Obstbäume zu pflanzen

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.2 Unzulässige Anlagen:
Blechgaragen o. ä., Provisorien, grelle Farben, fliegende Bauten, eigenständige Lagerplätze, Baracken
- 8.3 Von Bebauung freizuhalten Flächen gem. Art. 23 (1) Bay.Str.WG (20 m von befestigtem Fahrbahnrand der St. 2438)
- 8.4 Tiefbauplanung
Die Tiefbauplanung des ist Beiplan zum Bebauungsplan.
- 8.5 Wasserflächen (Vorhandener Oberflächenwassergraben)
- 8.6 Mindestgröße der Baugrundstücke
1900 m²
- 8.7 Fläche im Bereich der Mindesthaltesichtweite von 135,00 m
Diese Fläche ist von sichtbehindernden Anpflanzungen und dergleichen freizumachen bzw. freizuhalten.

HINWEISE

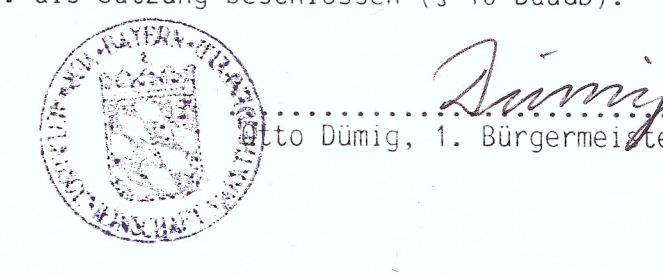
- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3. Flurnummern
- 4. Höhenlinien u. NN
- 5. Lage des Geländeschnittes
- 6. Maßangabe in Meter
- 7. Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, aus denen die Anschlußpunkte an die Erschließungsanlage, sowie die vorhandenen und eventuell geplanten Geländeänderungen zu ersehen sind.
- 8. Vorhandener Abwasserkanal
- 9. Vorhandene Wasserleitung
- 10. Ortsdurchfahrtsgrenze
- 11. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- 12. Vorhandene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.7.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.2.91 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 20.12.90 i.d.F. 20.3.92 hat vom 29.6.92 bis 31.7.92 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 07.05.93 den Bebauungsplan vom 20.12.90 in der Fassung vom 20.3.92 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

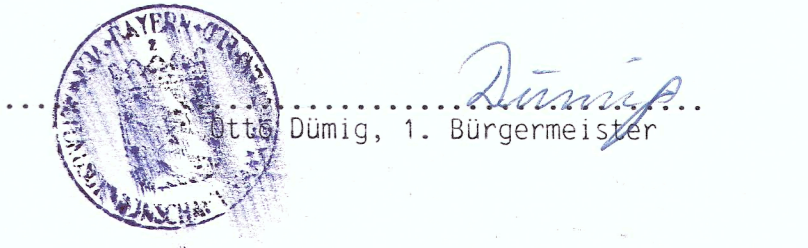
19.05.93
Datum



Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Mit Schreiben vom 28.6.93 Nr. 510-610 hat das Landratsamt Main-Spessart erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.7.93 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

23.7.1993
Datum



GEMEINDE R O D E N

LANDKREIS ——— MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN

**GEWERBEGEBIET
„FROHNWIESEN“**



NORDEN

M. 1:1000

Planung: **ARCHITEKT WILLI MÜLLER**

Alfred-Ruppert-Straße 10 8772 Markttheidenfeld
Tel. 0 93 91 / 56 33

Datum: 20.12.1990	gez. MARTIN	Blatt: 1
geändert: 20.09.1991 ; 20.03.1992		