

**IV. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Roden hat in der Sitzung vom 11.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „IN DEN GÄRTEN“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.7.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
Roden, den 4.8.1998 *Otto Dümig*, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.11.1997 in der Fassung vom 25.09.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.1998 bis 04.12.1998 öffentlich ausgelegt.  
Roden, den 05.01.1999 *Otto Dümig*, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB, a.F. vom 13.11.1997 in der Fassung vom 25.09.1998 als Satzung beschlossen.  
Roden, den 05.01.1999 *Otto Dümig*, 1. Bürgermeister
- Anzeilvermerk des Landratsamtes (§ 11 BauGB), a.F.
- Die Durchführung des Anzeilverfahrens für den Bebauungsplan wurde am 19.02.1999 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „IN DEN GÄRTEN“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. §§ 44 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
Roden, den 25.02.1999 *Otto Dümig*, 1. Bürgermeister

**I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Baulinie  
Die eingetragene Baulinie gilt nicht für Garagen und Nebengebäude
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfrüchtigung
- Strassenverkehrsflächen (Gehwege und Parkstreifen als Hinweis)
- Strassenbegrenzungslinie
- Geplante Abwasserleitung
- Geplante Wasserleitung

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

**1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
GRZ	Max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4
GFZ	Max. zulässige Geschößflächenzahl: 0,8
III	Zahl der Vollgeschosse

**Wandhöhe**  
 Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt an der hangseitigen Hausaußenkante betragen.

Für Gebäude mit diesem Symbol darf die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,50 m über Oberkante der jeweiligen Straße oder des Gehweges, gemessen am höchsten Straßen- oder Gehwegpunkt innerhalb der straßenseitigen Gebäudewand betragen.

**Wohnungsanzahl**  
Einzelhäuser: max. zul. - 3 Wohnungen  
Doppelhäuser: max. zul. - 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

**Schallschutz**  
 Bei den mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Wohnhäusern sind Lüftungsfenster für Ruherräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) nur an den schallabgewandten Seiten (Süd und Ost) anzuordnen.

Kennzeichnung der schallzugewandten Seite

Kennzeichnung der schallabgewandten Seite

**2. WEITERE FESTSETZUNGEN**

- Dachform**: Die Wohngebäude sind mit Satteldach auszuführen. Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind Satteldächer und Flachdächer zulässig.
- Dachneigung**: 35° - 48°
- Dachaufbauten**: Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.
- Farbe der Dacheindeckung**: rot oder rotbraun
- Sparrenwiderlager**: Die Höhe der Sparrenwiderlager darf max. 0,50 m betragen, gemessen über Rohoberkante der letzten Geschoßdecke.
- Stauraum**: Zwischen den öffentlichen Strassenverkehrsflächen und den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
- Einfriedung**: Entlang der Erschließungsstraßen darf die Höhe der Einfriedung max. 1,20 m betragen.
- Abstandsflächen**: Die Abstandsflächen regeln sich nach den Art. 6 und 7 BayBO.
- Beiplan**: BEIPLAN zum BEBAUUNGSPLAN ist der SCHNITTPLAN, Blatt 2 vom 13.11.1997 des Architekturbüros Willi Müller Alfred - Ruppert - Strasse 10 97828 Marktheidenfeld

BEIPLAN zum BEBAUUNGSPLAN ist der Plan: ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN, Blatt 1 vom 03.03.1998 des Architekturbüros Willi Müller Alfred - Ruppert - Strasse 10 97828 Marktheidenfeld

**III. HINWEISE**

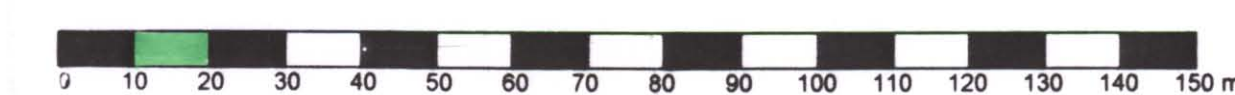
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Höhenlinie über NN
- Maßangabe in Metern
- Vorgeschlagene Gebäude
- Vorhandene HD - Gasleitung NW 125 mit Schutzbereich
- Vorhandenes 20 kV - Kabel ÜWU mit beiderseits 1m Ausübungsbereich
- Umweltschutz**: Es wird empfohlen, aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser, eine Wasserzisterne zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.
- Einfriedung**: Als Einfriedung sind Hecken, direkt hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune denkbar. Mauerscheiben sind im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden denkbar.
- Erhaltung des Baumbestandes**: Die vorhandenen Obstbäume im Baugebiet sollten soweit wie möglich erhalten werden, auch im privaten Bereich.
- Grünplanung**: Auf Koniferen und ähnliche sterile Gehölze sollte, insbesondere in größeren Gruppen, verzichtet werden.
- PFLANZBEISPIELE**: FÜR BÄUME: Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche) sowie heimische, hochstämmige Obstbäume. FÜR STRÄUCHER: Cornus sanguinea (Hortrieel), Cornus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).
- Befestigung von Stellplätzen**: Private und öffentliche Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. (Pflaster mit Rasenfugen)

**GEMEINDE RODEN**  
LANDKREIS MAIN - SPESSART

**BEBAUUNGSPLAN**

**„IN DEN GÄRTEN“**

M 1 : 1000



PLANUNG : <b>ARCHITEKT WILLI MÜLLER</b> ALFRED RUPPERT STR. 10 97828 MARKTHEIDENFELD TEL 09391 - 98240 FAX 09391 - 3168	GEZ: Klauß BLATT 1
DATUM : 13.11.1997	
GEPRÜFT: 23.04.1998, 25.09.1998 <i>mua</i>	