

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese"
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. **GE_E**
Gewerbegebiet
gemäß § 8 BauNVO 2013
Das im Geltungsbereich liegende Baugelände wird als Gewerbegebiet "E" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die Nutzungen aus § 8 BauNVO, wenn diese die Anforderung aus § 6 BauNVO erfüllen und das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.1.2. **SO**
Sondergebiet "Reiterhof"
gemäß § 11 BauNVO 2013
Zulässig sind zwei Wohneinheiten sowie Nebengebäude und Nebenanlagen, die ursächlich für die Wohnnutzung oder den Betrieb des Reiterhofes erforderlich sind. Ebenfalls zulässig sind Büros, Ställe und Scheunen. Zusätzlich sind alle Nutzungen wie im SO_E zulässig.
Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Schutzanspruch vor Gerüchen aus Tierhaltung entspricht MD-Gebiet.
- 2.2. **SO_E**
Sondergebiet "Reiterhof"
gemäß § 11 BauNVO 2013
Zulässig sind alle Nutzungen, die ursächlich zum Betrieb eines Reiterhofes, d.h. Ställe, Scheunen, Lagergebäude ausgenommen der Wohn- und Büroneutzungen gehören. Unzulässig sind gastronomische Nutzungen, Verkaufsräume etc. auch wenn diese mit dem Reiterhof in Verbindung stehen würden.
Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Schutzanspruch vor Gerüchen aus Tierhaltung entspricht MD-Gebiet.
- 2.3. **SO_E**
Sondergebiet "Reiterhof"
gemäß § 11 BauNVO 2013
Zulässig sind alle Nutzungen, die ursächlich zum Betrieb eines Reiterhofes, d.h. Ställe, Scheunen, Lagergebäude ausgenommen der Wohn- und Büroneutzungen gehören. Unzulässig sind gastronomische Nutzungen, Verkaufsräume etc. auch wenn diese mit dem Reiterhof in Verbindung stehen würden.
Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Schutzanspruch vor Gerüchen aus Tierhaltung entspricht MD-Gebiet.
- 2.4. Flächen für den Gemeinbedarf
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
für alle Gebiete:
3.1.1. GRZ 0,8
3.1.2. GFZ 1,6
4. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
Gewerbegebiet GE_E + Fläche für den Gemeinbedarf
Satteldach, Flachdach
- 4.1.1. Dachform

- 4.1.2. Dachneigung Betriebsgebäude: 0° - 15°
Verwaltungs- und Wohngebäude 0° - 30°
Veranstaltungsgebäude in der Fläche f. Gemeinbedarf 0°-30°
- 4.1.3. Dacheindeckung Für die Dacheindeckung müssen nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien oder Farbbeschichtungen der Dachhaut aus dem Farbspektrum Rot, Orange, Braun und Grau verwendet werden.
- 4.1.4. Gebäudehöhen Die Wandhöhe (WH) darf im GE_E-Gebiet max. 8,50 m betragen, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO über der Oberkante vorhandenem Gelände, gemessen in der Mitte der facheitigen Gebäudewand.
- 4.2. Sondergebiet SO + SO_E
- 4.2.1. Dachform Walm- und Satteldach
Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind Satteldächer und Flachdächer zulässig
- 4.2.2. Dachneigung 15° - 30°
- 4.2.3. Dacheindeckung Für die Dacheindeckung müssen nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien oder Farbbeschichtungen der Dachhaut aus dem Farbspektrum Rot, Orange, Braun und Grau verwendet werden.
- 4.2.4. Gebäudehöhen Die Wandhöhe (WH) darf im SO + SO_E-Gebiet max. 7,00 m betragen, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO über der Oberkante vorhandenem Gelände, gemessen in der Mitte der facheitigen Gebäudewand.
- 4.3. Unzul. Anlagen Blechgaragen, mobile Behausungen, sowie Geländeänderungen von mehr als 1,50 m Höhe über oder unter dem vorhandenen natürlichen Gelände.
5. **BAUWEISE, BAUGRENZE**
5.1. offene Bauweise
5.2. Baugrenze
5.3. Garagen müssen min. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, es sei denn sie erhalten eine automatische Öffnungseinrichtung.
6. **Schallimmissionsschutz**
Aufgrund des Schallgutachtens des Ing. Büros Tasch aus Würzburg werden folgende Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 für die jeweiligen Bauflächen festgesetzt:

Gebietsteil	LEK tags	LEK nachts
SO (Reiterhof)	64 dB (A)	45 dB (A)
GE 1	65 dB (A)	48 dB (A)
GE 2	63 dB (A)	48 dB (A)
GE 3	60 dB (A)	54 dB (A)
Seewiesenhalle	63 dB (A)	50 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

7. **VERKEHRSLÄCHEN**
- 7.1. Straßenbegrenzungslinie
- 7.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.3. Best. Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich
8. **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- 8.1. Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen für Elektrizität
9. **FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 9.1. Zu pflanzender Baum
- 9.2. Grünflächen öffentlich
- 9.3. Grünflächen Privat - Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, Zufahrten und nicht genehmigungspflichtige Stellplätze sind bis zu einem Anteil von max. 50% der Grünfläche zulässig.
- 9.4. Grünfläche Privat mit Zweckbestimmung: Gartenbauliche Erzeugnisse
10. **WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- 10.1. Hochwasserabflussmulde
- 10.2. Wassergraben
11. **HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG**
- 11.1. Oberflächenwasserkanal
12. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 12.1. Von dieser Linie bis zur Geltungsbereichsgrenze ist die Bebauung entsprechend den Richtlinien der Bayerwerk AG und den Schutzabständen der 110-kV Freileitung zu planen.

- II. HINWEISE
- Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen entfallende Baugrenze
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern

- Maßangabe in Meter
- vorhandene Neben-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene 20 kV - Kabel der Bayerwerk AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich
 - vorhandene 110 kV - Freileitung Trennfeld - Harbach der Bayerwerk AG mit beiderseits 22,00 m Schutzzonebereich
 - vorhandene 110 kV - Freileitung Trennfeld - Harbach der Bayerwerk AG mit beiderseits 18,00 m Schutzzonebereich
 - vorhandene 20 kV - Freileitung der Bayerwerk AG mit beiderseits 10,00 m Schutzzonebereich
 - vorhandene Trafostation der Bayerwerk AG
 - Landschaftsschutzgebiet "Spessart"
 - Umgrenzung von Biotopen mit Nummerierung

DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenerfäulern nach Art. 8 Abs. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden und gem. Art. 8 Abs. 2 sind aufzufundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

WASSERWIRTSCHAFT:
Auf die geltenden Wassergesetze, insbesondere die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenfels und Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Rothenfels wird hingewiesen. Besonders zu beachten ist § 15 Abs. 2 Nr. 6 Entwässerungssatzung (Eintleitungsverbot für Grund- und Quellwasser).

IMMISSIONSSCHUTZ:
Bei der Neuerrichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist mit der Genehmigungsplanung ein Nachweis über die Einhaltung des Schallimmissionsschutzes vorzulegen (Ziff. 6 der Festsetzung).

Altanlagen:
Sollten Altanlagen angefordert werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Sondergebiet SO + SO_E:
Der Schutzanspruch des Sondergebietes entspricht dem eines Dorfgebietes mit schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 von tags 60 dB und nachts 45 dB.

Schutz vor Gerüchen:
Der dorfspezifische Schutzanspruch des Sondergebietes gilt auch für Gerüche aus der Tierhaltung.

- III. KENNZEICHNUNG gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
- Baumfallbereich 23,00 m / 28,00 m

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in der Sitzung vom 23.07.2013 die 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" beschlossen. Der Änderungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 10.03.2015 hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 10.03.2015 hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 22.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2016 bis 29.08.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 22.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2016 bis 29.08.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 06.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis 24.04.2017 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 06.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis 24.04.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 18.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 erneut beteiligt.
9. Der Entwurf 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrats vom 07.11.2017 die 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 als Sitzung beschlossen.

Stadt Rothenfels, den 07.11.2017

.....
Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

11. Ausgefertigt
.....
den
(Stadt / Gemeinde)
.....
Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

12. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 3. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Seewiese" ist damit in Kraft getreten.
.....
den
(Stadt / Gemeinde)
.....
Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

STADT ROTHENFELS STADTEIL BERGROTHENFELS LANDKREIS MAIN - SPESSART

Projekt Nr. 2013-28 3. ÄNDERUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SEEWIESE"

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

STADT ROTHENFELS, VERTRETEN DURCH
MICHAEL GRAM, 1. BÜRGERMEISTER

PLAN ZUR BESCHLUSSFASSUNG	
LAGEPLAN	MASSTAB 1:1000
DATEI - BLATT:	GEN_1
DATUM:	2016-06-22, 2016-12-06, 2017-07-18, 2017-11-07
BEARBEITER:	Albert-Schoupp



LAGEPLAN M. 1:1000



bernd müller architektur und städteplanung
hauptstadtstr. 49 97883 rothenfels
www.bayak.de info@bayak.de - moe.de
fon 09393 993900 fax 09393 9939049

BERND MÜLLER, BAYAK 177523