



a) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 02. Januar 1985 bis 07. Februar 1985 öffentlich ausliegt. in Mühlackerfeld Roden, den 10. Februar 1985 Behr., 1. Bürgermeister

b) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 22. Februar 1985 der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22. Februar 1985 i. d. F. vom 22. Februar 1985 gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen. Roden, den 22. Februar 1985 Behr., 1. Bürgermeister

c) Genehmigungsvermerk:
Das Landratsamt Main-Speesart hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Bereichsd vom 18.06.1985 Nr. 410-610 gemäß § 11 BBAUG genehmigt.
Karlsruhe, den 18.06.1985
Landratsamt Main-Speesart
i. V. [Signature], stv. Landrat
M. [Signature], stv. Landrat
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBAUG am 22. Februar 1985 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 c und § 155 a BBAUG wurde hingewiesen.
Roden, den 22. Februar 1985
Behr., 1. Bürgermeister

GEMEINDE RODEN
LANDKREIS MAIN - SPEESART

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
„NEUNMORGEN“

M 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 m

NORDEN

Planung: **ARCHITEKT WILLI MÜLLER**
Alfred-Ruppert-Straße 10 8772 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 / 56 33

Datum: 10.05.1984
geändert: 07.12.1984, 23.02.1985
Blatt: 1
gez. Martin

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BBAUG
- 10.2 Unzulässige Anlagen:
Kellerterrassen, Bessungen größer als 1:1,5, Kniestücke über 0,30 m, und Behälterbauten.
- 10.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: 700 m²
- 10.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche
H I M M E I S E
1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. geplante Grundstücksgrenzen
3. Flurnummern
4. bestehende Kohngebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Abkänge in Meter
7. vorhandener Hirschwasserkanal
8. vorhandene Wasserleitung
9. Höhenlinien über 11,11
10. Ortsdurchfahrtsgrenze Kreisstraße 10 11

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE VERKETTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BBAUG.
- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen
- 5.2 Elektrizität (Transtation OMI)
6. HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBAUG
- 6.1 geplante Abwasserleitung
6.2 geplante Wasserleitung
6.3 Gasleitung NW 125 mit Schutzstreifen
7. GRÜNFLÄCHEN gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBAUG.
7.1 öffentliche Grünfläche
8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DER HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBAUG
8.1 vorhandener Wassergraben
9. PLÄNZLICHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT gemäß § 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBAUG
9.1 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum anzupflanzen und zu unterhalten.
weitere Bepflanzungsvorgaben bleiben für die Erteilung der Einzelgenehmigung vorbehalten.

- 3.5 Dachform: Satteldach
3.6 Dachneigung: 25° - 35° bei Wohngebäuden, 8° - 15° bei gewerbliche Gebäude
3.7 Dachdeckung: dunkles Material
- 3.8 Hauptfächerstrichung
3.9 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:
sind nur für den, durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.
Dachform mit flachgeneigtem Satteldach max. 8° - 15°
Firsthöhe max. 2,75 m oder Flachdach
Grenzgaragen sind einander profitgleich anzupassen.
Tiefgaragen sind zulässig, wenn die Einfahrtsneigung nicht steiler als 1:20 ist.
- 3.10 Einfriedigungen
Die Grundstückseinriedigung entlang der Straße und liegt muß einschließl. dem Sockel 0,30 m (Sockelhöhe max. 0,30 m) betragen.
- 3.11 Abstandflächen
Die Abstandflächen sind gemäß Art. 6 und 7 BayBO zu ermitteln.
4. VERKEHRSLÄCHEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBAUG
- 4.1 Straßenverkehrsfläche mit seitlichen Gehwegen
4.2 Sichtdreiecke
Die einseitigen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Anpflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, freizuhalten.
Sie werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen auf dem Grundstück angelegt.
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- F. E. S. T. E. I. Z. U. N. G. E. N. gemäß § 9 BBAUG und Art. 91 BayBO n. F.
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, § 16 Bau NVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,40
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,80
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze U + 1 = Untergeschob + Erdgeschoss
2.4 Für bestehende Gebäude gilt das oben festgesetzte Maß der baulichen Nutzung
3. BAUMEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG, § 22 und 23 Bau NVO
- 3.1 Offene Baumeise
- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Höhenanstellung der Kohngebäude
- 3.3.1 Sockelhöhe: talwärts 1,00 m - 1,40 m bergwärts 0,30m - 0,60 m
- 3.3.2 Traufhöhe max. 6,00 m über Oberkante natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der talseitigen Gebäudewand
- 3.4 Höhenanstellung der gewerblichen Gebäude
Traufhöhe max. 6,50 m über Oberkante natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der talseitigen Gebäudewand.