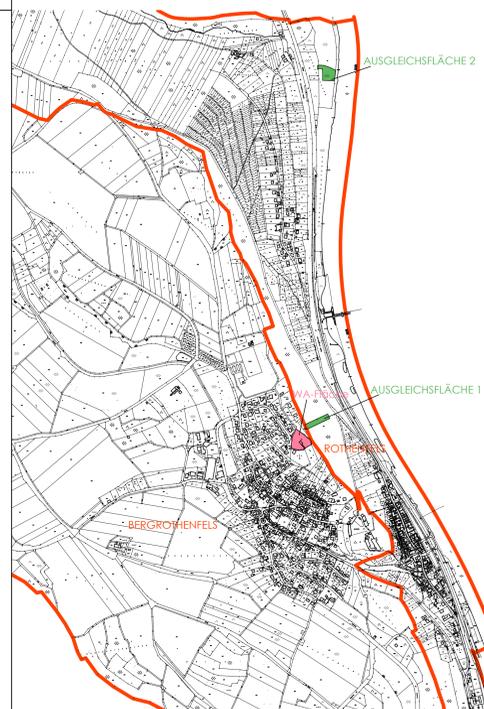
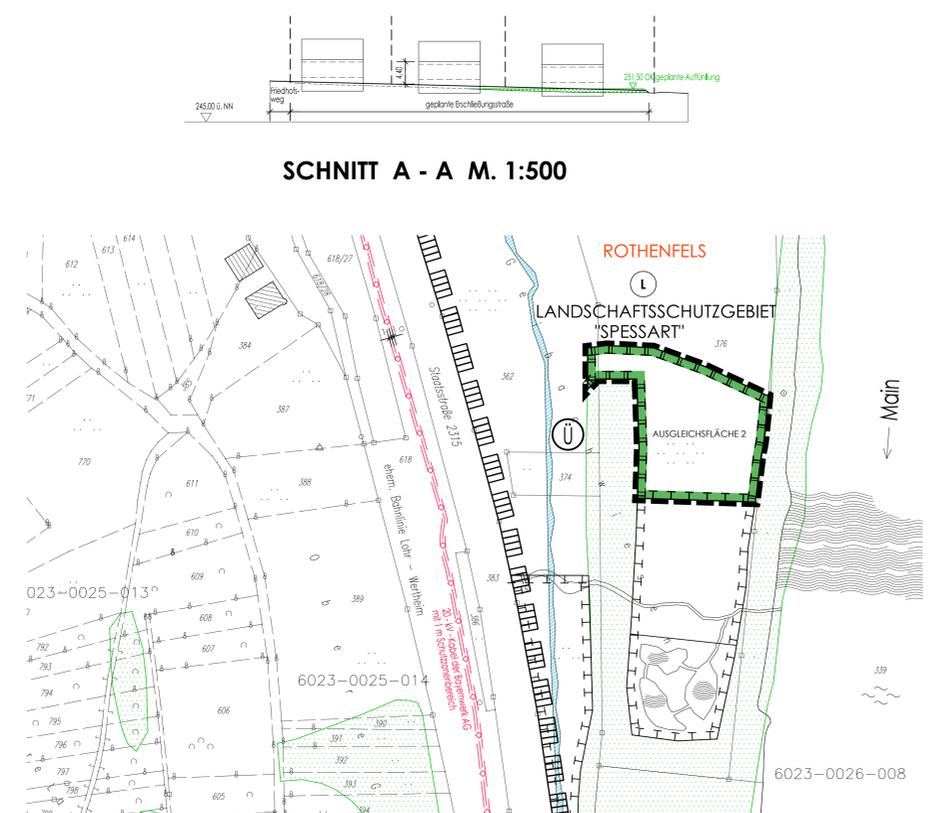


LAGEPLAN - BEBAUUNGSPLAN UND AUSGLEICHSFÄCHE 1 M. 1:500



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:10000



SCHNITT A - A M. 1:500

LAGEPLAN - AUSGLEICHSFÄCHE 2 M. 1:1000

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

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Halleberg"
2. **WA** ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3.1. GRZ 0.40 max. zulässige Grundflächenzahl
3.2. GFZ 0.80 max. zulässige Geschosflächenzahl
3.3. II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER WOHNHÄUSER
Die Bauerschaft kann in gestalterischer Hinsicht zwischen 2 Haustypen wählen:
HAUSTYP 1 (WIE GEBÄUDEBESTAND IN DER HERRNACKERSTRASSE):
4.1.1. Wandhöhe Die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO, bezogen auf den höchsten Punkt über der Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden Straße, darf max. 4,40 m betragen. Sie ist am höchsten Punkt des Grundstücksanstoßes an der Straße zu messen.
4.1.2. Dachform Satteldach
4.1.3. Dachneigung 35° - 45°
4.1.4. Dachaufbauten Dachaufbauten sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig. Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachfläche darf max. 1/3 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche betragen. Es sind nur Schleppgauben zulässig. Zwischen der Brüstung von Gauben und Traufen sind mind. 60 cm Abstand einzuhalten. Dachanschnitte für Loggien sind unzulässig.
4.2. HAUSTYP 2 (STADTVILLA):
4.2.1. Wandhöhe Die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO, bezogen auf den höchsten Punkt über der Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden Straße, darf max. 6,75 m betragen. Sie ist am höchsten Punkt des Grundstücksanstoßes an der Straße zu messen.
4.2.2. Dachform Satteldach, Walmdach
4.2.3. Dachneigung 15° - 25°
4.2.4. Dachaufbauten Dachaufbauten sind nicht zulässig.
4.3. FÜR BEIDE HAUSTYPEN GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN:
4.3.1. Dacheindeckung Ziegel und Betondachsteine jeweils in den Farben rot-, rot- braun und grau
4.3.2. Hauptfrischrichtung zwingend
4.3.3. Abstandsflächen Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 der BayBO
5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
5.1. Wandhöhe Die Wandhöhe (H) im Sinne von Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO, bezogen auf den höchsten Punkt über der Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden Straße, darf max. 3,25 m betragen. Sie ist am höchsten Punkt des Grundstücksanstoßes an der Straße zu messen.
5.2. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen des Haustyps, der für das jeweilige Baugrundstück ausgewählt wurde. Zusätzlich sind auch Flachdächer zulässig. Blechdächer sind mit einer seitlich umlaufenden Verschalung bzw. Verkleidung von mind. 30 cm Höhe einzufassen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdachfolien und Blechdächer zulässig.
5.3. PKW - Stellplätze Im Zuge der Wohnbebauung sind pro Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze zu errichten.
6. BAUWEISE, BAUGRENZE
6.1. offene Bauweise
6.2. nur Einzelhäuser zulässig
6.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6.4. Baugrenze
7. VERKEHRSFLÄCHEN
7.1. Straßenbegrenzungslinie
7.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche neu (asphaltiert)
7.3. öffentliche Straßenverkehrsfläche (vorhanden)
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
8.1. geplanter Mischwasserkanal
8.2. geplante Wasserleitung
8.3. geplante Löschwasserzisterne
9. GRÜNFLÄCHEN
9.1. öffentliche Grünfläche
10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
10.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
11.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Einzelhäuser und Einzelhäuser oder Doppelhäuser
11.2. geplante Geländeauffüllung mit Oberkante 251,50 ü. NN
11.3. Geländeänderungen Geländeänderungen sind bis zu 40 cm unter oder über dem festgesetzten Gelände im Bereich der Auffüllung und im Restgebiet bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände zulässig. Darüber hinausgehende Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht zulässig.
11.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: In diesem Bereich ist die Festsetzung 11.3 nicht gültig.
11.5. Unzulässige Anlagen:
- Holzhäuser in Blockbauweise
- großflächige Wandverkleidungen in Blech

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet "Spessart"
- Überschwemmungsgebiet

III. HINWEISE

- Geltungsbereich von bestehenden Bebauungsplänen
- vorhandene Gemarkungs- und Gemeindegrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- vorhandene Grundstücksgrenzen

III. FORTSETZUNG HINWEISE

- Flurnummer
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Wohngebäude
- abzubrechende Gebäude
- vorhandene Kabel der Deutschen Telekom AG
- vorhandenes 0,4 kV-Kabel der Bayernwerk AG mit beidseitig 1 m Schutzonenbereich
- vorhandener Mischwasserkanal
- vorhandene Wasserleitung
- Umgrenzung von Biotopen mit Nummerierung
- vorhandener Wald
- Waldrodungsfläche gem. der Erlaubnis des AELF zur Rodung vom 17.12.2013
- vorhandener Friedhof
- Verdachtsflächen von Altablagungen nach Angabe der Stadt Rothenfels:
- ehemalige Hausmülldeponie, Bereich Fl. Nr. 254/1
- ehemalige Hausmülldeponie, Bereich Fl. Nr. 2920/4 u. 247 (ehemals Fl. Nr. 395)
- Wasserwirtschaft:**
Im Baugrund angebrochenes Quell-, Drän- und Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
Zur Vermeidung des Eintrages von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation sollen nach Aufforderung des Wasserwirtschaftsamtes folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Dachwasser über hausinterne Zisternen zwischen zu speichern und zur Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen
- Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser (z. B. Dachwasser) über die belebte Bodenzone (Rasen)
- Bodendenkmalpflege:**
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des DStGH sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DStGH sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altablagungen:**
Der orientierende umwelttechnische Bericht der GMP Geotechnik GmbH & Co. KG vom 16.09.2014 ist zu beachten. Flächen für Nutzpflanzen sind mit unbelastetem Boden mind. 60cm aufzufüllen. Dies gilt insbesondere für das Grundstück Nr. 4 im Gutachten.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung vom 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Halleberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Halleberg" in der Fassung vom 17.12.2013 hat in der Zeit vom 31.01.2014 bis 03.03.2014 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Halleberg" in der Fassung vom 17.12.2013 hat in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Halleberg" in der Fassung vom 25.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2014 bis 14.05.2014 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Halleberg" in der Fassung vom 25.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2014 bis 14.05.2014 öffentlich ausgelegt.
- f) Aufgrund einer Planänderung und wegen der Erstellung eines weiteren Bodengutachtens wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Halleberg" in der Fassung vom 07.10.2014 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2014 bis 03.12.2014 erneut beteiligt.
- g) Aufgrund einer Planänderung und wegen der Erstellung eines weiteren Bodengutachtens wurde der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Halleberg" in der Fassung vom 07.10.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
- h) Die Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2015 den Bebauungsplan "Am Halleberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2015 als Sitzung beschlossen.
Rothenfels, den

MAIER LANDPLAN
Landschaftsarchitekt
Michael Maier
Weinbergweg 9
97907 Haslach
fon +49 9342 915582
info@maierlandplan.de

bernd müller architekt
hauptstrasse 69
97851 rothenfels
info@bma-mar.de
fon +49 9393 993090
fax +49 9393 9930949

bma

STADT ROTHENFELS
STADTEIL BERGROTHENFELS
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN
"AM HALLEBERG"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSPLANER MICHAEL MAIER

STADT ROTHENFELS, VERTRETEN DURCH
GRAM MICHAEL, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2013-12-17	PLANINHALT	LAGEPLÄNE, SCHNITT
GEÄNDERT	2014-03-25, 2014-10-07, 2015-02-10	PROJEKT - NR.	2013-23
BEARBEITER	SCHWAB	INDEX	ENT_1b-1b
MASSTAB	1:500, 1:1000, 1:10000	BLATT	1