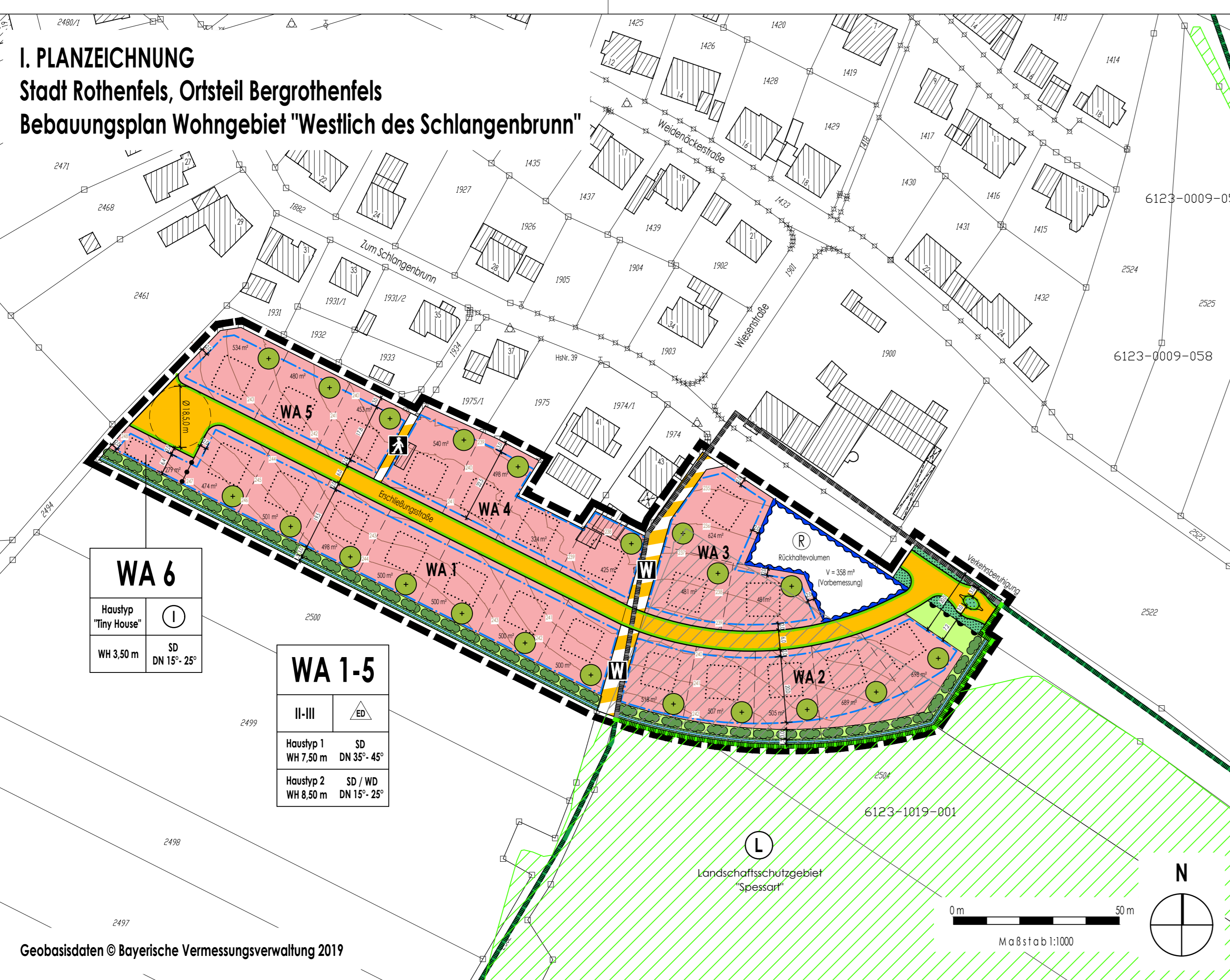


# I. PLANZEICHNUNG

## Stadt Rothenfels, Ortsteil Bergrothenfels

### Bebauungsplan Wohngebiet "Westlich des Schlangenbrunn"



<b>WA 6</b>	
Hausyp "Tiny House"	①
WH 3,50 m	SD DN 15°-25°

<b>WA 1-5</b>	
II-III	△
Hausyp 1	SD WH 7,50 m DN 35°-45°
Hausyp 2	SD / WD WH 8,50 m DN 15°-25°

## II. PLANZEICHNERKLÄRUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

<b>WA 1-6</b>	allgemeines Wohngebiet
---------------	------------------------

WH	max. zulässige Wandhöhe
①	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
—	Baugrenze
—	Baugrenze
—	Baugrenze
W	Wirtschaftsweg
Ⓜ	Fußgängerbereich
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

●	Hausbaum (ohne Standortbindung)
●	Randeingrünung
■	private Grünfläche
■	öffentliches Straßenbegleitgrün

6. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

—	Entwässerungsrinne
R	Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Festsetzungen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
SD	Satteldächer zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
WD	Walmdächer zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
DN 35°-45°	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1608	Flurnummer
□	vorhandene Flurstücksgrenze
---	geplante Flurstücksgrenze
570m	geplante Flurstückgröße
■	vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
□	beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Hauptgebäude)
100	Höhenlinien (Meterlinien)
7,0	Maßangabe in m

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

L	Landschaftschutzgebiet bestehend / geplant
---	Landschaftschutzgebiet entfällt
5921-0119-017	Biotopkartierung mit Biotopnummer
---	Biotopkartierung entfällt

## III. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

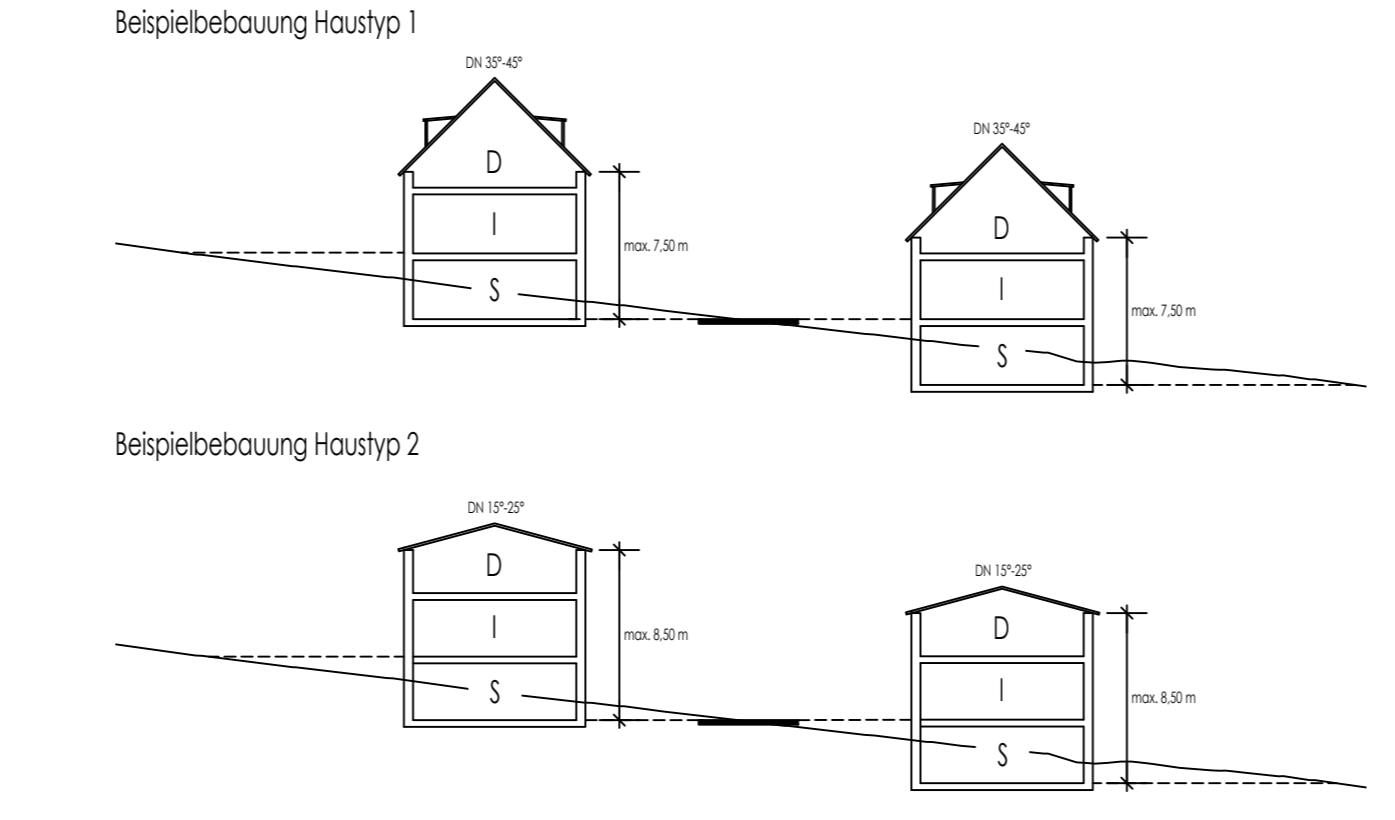
**Planzeichenverordnung (PlanVz)** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

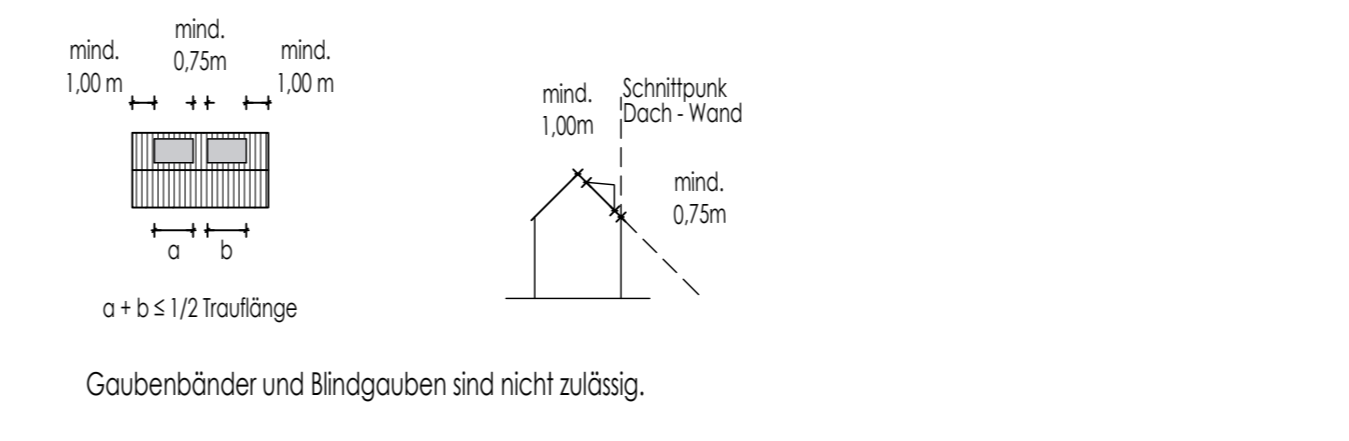
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**  
Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die textliche Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) sowie der Zahl der zu errichtenden Vollgeschosse jeweils gemäß Pläneinschrieb.  
Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, inklusive der privaten Grünflächen und darf max. 0,5 betragen.  
Die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 BayBO senkrecht zur Wand zu ermitteln.  
Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der höchste Geländepunkt der an der hauseitigen Hauswand an das Gebäude anstößt, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen.  
Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand.  
Hinsichtlich der Vollgeschosseffinition wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen.



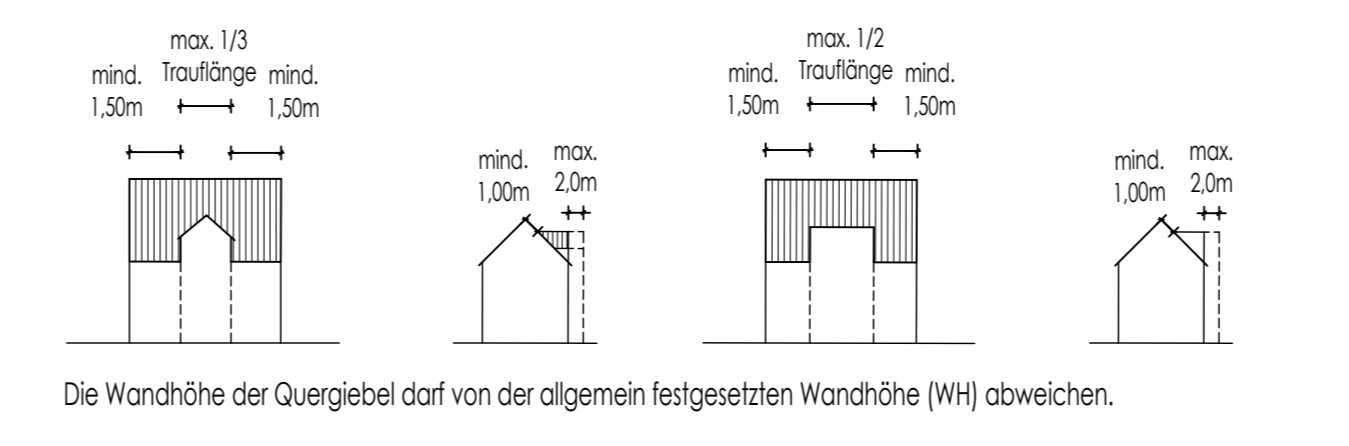
- Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Als Bauweise wird die offene Bauweise (a) festgesetzt.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichnung. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Abweichend hiervon sind untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20 m² umbauter Raum zulässig, jedoch nicht in dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.  
Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
**Grünordnung und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**  
Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Maier Landplan von 16.02.2022 sowie der zugehörige Grünordnungsplan, ebenfalls vom 16.02.2022, sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die dort definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) sind zwingend umzusetzen.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

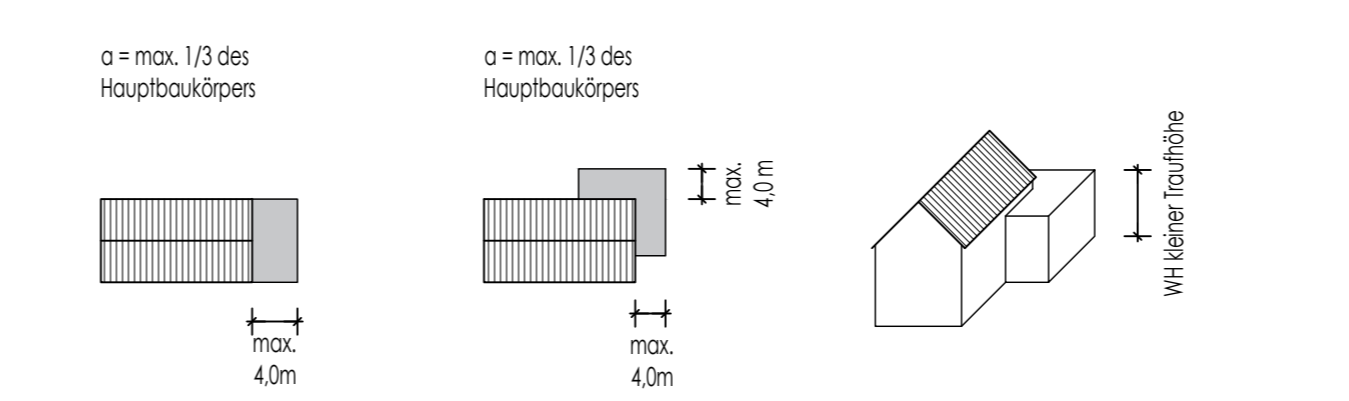
- Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**  
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO sind in den Baugebietflächen WA 3/4/5 Grenzgaragen mit einer hauseitigen Wandhöhe (inklusive Stützmauer) von bis zu 4,0 m zulässig. Die bergseitige Wandhöhe (ohne Stützmauer) darf in diesem Fall bis zu 3,0 m betragen.  
Ansonsten gelten die regulären Abstandsflächenvorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
  - Dachflächen:**  
Die Dachoberstände an Ortsgang und Traufe dürfen max. 30 cm betragen.  
Für die Dächer ist nur nichtglänzendes rotes, rotbraunes oder graues Bedachungsmaterial zulässig.  
Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) sind auch in Holzverschalung oder in Blechverschalung mit handwerklicher Ausführung zulässig.  
Dachschnitte für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1,00 m beträgt.
  - Dachgauben:**  
Ab einer Dachneigung von mind. 35° sind Einzelgauben als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig.  
Die Summe der Breite aller Gauben darf je Dachfläche max. 1/2 der Traufhöhe betragen.  
Mindestabstände:  
- Gaube zu Gaube und Gaube zu Schnittpunkt Dach/Wand mind. 0,75 m  
- Gaube zum First und Gaube zu Giebelwandfläche mind. 1,00 m



- Quergiebel:**  
Quergiebel (inklusive Zwerchhäuser und Zwerchhauserker) sind mit Sattel- oder Flachdach zulässig.  
Der Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 2,00 m betragen.  
Die Summe der Breite aller Quergiebel mit Flachdach darf je Dachfläche nur max. 1/2 der Traufhöhe betragen.  
Die Summe der Breite aller Quergiebel mit Satteldach darf je Dachfläche nur max. 1/3 der Traufhöhe betragen.  
Mindestabstände:  
- Quergiebel zu Gaube mind. 0,75 m  
- Quergiebel zu Quergiebel und Quergiebel zum First mind. 1,00 m  
- Quergiebel zu Giebelwandfläche mind. 1,50 m



- Anbauten mit Flachdach:**  
Flachdachanbauten deren Oberkante der Attika unter der Traufe des Hauptbaukörpers liegt, sind mit einer Grundfläche von bis zu 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig.  
Die Anbauten dürfen an max. zwei Gebäudeseiten des Hauptbaukörpers angebaut sein.  
Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 4,00 m betragen.



- Garagen und Carports**  
Garagen und Carports sind zwingend mit Flachdach (FD 0°-5°) auszuführen.  
Vor den Garagen ist auf dem Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, wenn keine automatische Türöffnungsanlage eingebaut wird.

- Außenwandflächen:**  
Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.  
Als Referenz für unzulässige grelle Farben werden die nachfolgenden Farben aus dem RAL-Farbspektrum herangezogen: Nr. 1003 "Signalgelb", Nr. 2010 "Signalorange", Nr. 3001 "Signalrot", Nr. 4008 "Signalviolet", Nr. 5005 "Signalblau" und Nr. 6032 "Signalgrün". Die Festsetzung gilt auch für ähnliche Farben aus anderen Farbspektren.

- Unzulässige Anlagen:**  
Bleichgaragen und -schuppen sind unzulässig.

- Gestaltung der Freiflächen (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
  - Geländeveränderungen:**  
Das natürlich vorhandene Gelände darf um + oder - 1,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.  
Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.  
Eine Höhe der Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern von bis zu 2,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die bauliche Erforderlichkeit ist in diesem Fall zu begründen und in den Plänen darzustellen.  
Das natürlich vorhandene und das fertige Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, sind in den Bauvorlagen darzustellen.

- Einfriedungen:**  
Die Grundstücke dürfen mit offenen Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) mit einer Höhe von bis zu 1,30 m über dem fertigen Gelände versehen werden. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden.  
Eine Einfriedung der Vorgärten, d.h. des Bereichs zwischen Straße und Gebäudevorderkante (Eingangseite), ist nicht zulässig.

- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände** sind (auch auf den Grundstücksgrenzen) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über dem fertigen Gelände und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig.  
Vor den Stellplätzen, Carports und Garagen sind Hoforanlagen nicht zulässig.

- Mülltonnen/Müllbehälter:**  
Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

- Vorgärten:**  
Haustechnische Anlagen, wie bspw. Wärmepumpen, dürfen nicht in den Vorgärten, d.h. dem Bereich zwischen Straße und Gebäudevorderkante (Eingangseite), untergebracht werden.  
Eine Nutzung dieses Bereichs als Arbeits- oder Lagerfläche ist ebenfalls nicht zulässig.

## V. HINWEISE DURCH TEXT

- Bodenaltertümer**  
Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Nachhaltigkeit/Umwelt**  
Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird es empfohlen, eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.  
Die Begrünung von Gebäudefassaden zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.  
Für alte Baukörper und Bauteile mit Flachdach wird eine Dachbegrünung empfohlen, um das Kleinklima und den Regenwasserückhalt zu verbessern.
- Boden- und Grundwasserschutz**  
Bei den Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Eine Verschmutzung des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten und übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung des Bodens sind zu vermeiden. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**  
Die Entwässerung des neuen Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, der in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Zum Schlangenbrunn" anbindet. Das Regenwasser ist, insofern es nicht für die Gartenbewässerung genutzt wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten, der über das Regenrückhaltebecken in den Steilgraben entwässert. Das Einleiten von anfallendem Grund-, Quell-, Drainage- oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.  
Es gilt die Entwässerungsatzung der Stadt Rothenfels in ihrer Fassung vom 24.01.2018.
- Immissionen durch Landwirtschaft**  
Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Angrenzende Flächen werden (insbesondere im Winter) durch eine Robustensrose beweidet. Infolge dessen ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen die in einem für WA-Gebiete zumutbare Maße hinzunehmen sind.

## VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung vom xxx.x.20xx die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "westlich des Schlangenbrunn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxx.x.20xx örtlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xxx.x.20xx hat in der Zeit vom xxx.x.20xx bis xxx.x.20xx stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xxx.x.20xx hat in der Zeit vom xxx.x.20xx bis xxx.x.20xx stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xxx.x.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.x.20xx bis xxx.x.20xx beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xxx.x.20xx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.x.20xx bis xxx.x.20xx öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.x.20xx die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xxx.x.20xx als Satzung beschlossen.

Rothenfels, den .....

Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

Rothenfels, den .....

Michael Gram, 1. Bürgermeister (Siegel)

# STADT ROTHENFELS

## ORTSTEIL BERGROTHENFELS

### LANDKREIS MAIN-SPESSART

## Bebauungs- und Grünordnungsplan "Westlich des Schlangenbrunn"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Vent_2.1	Vorentwurf zur Billigung	16.02.2022

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523	STADT ROTHENFELS, VERTRETEN DURCH MICHAEL GRAM, 1. BÜRGERMEISTER
--------------------------------------	--

DATUM	16.02.2022	PLANINHALT	Lageplan DFK
STAND	Vorentwurf	PROJEKT - NR.	2017-14
BEARBEITER	FH, LS, EB	DATEI - BLATT	Vent_2