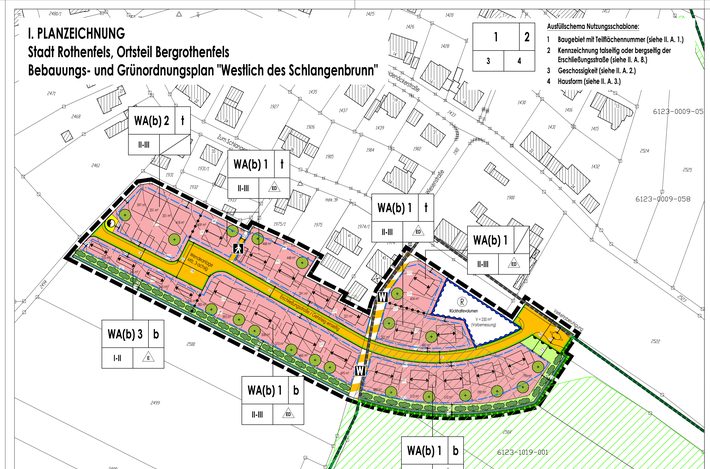


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA(b) 1-3 allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

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)

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßenraumaufteilung ist nicht festgesetzt)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W Wirtschaftsweg

FB Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Hausbaum (ohne Standortbindung)

Randeingrünung (mit Standortbindung)

private Grünfläche

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

Entwässerungsmulde

R Regenrückhaltebecken

7. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche: Transformatorstation

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

t Kennzeichnung taseilig Erschließungsstraße, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 2.4.)

b Kennzeichnung bergeeilig Erschließungsstraße, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 2.4.)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

16.09 Flurnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

570 m² geplante Flurstücksgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

164 Höhenlinien (Meterlinien)

7.0 Maßangabe in m

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

L Landschaftsschutzgebiet: Umgrenzung bestehend / geplant (Neubegründung gültig seit 04.11.2002)

Landschaftsschutzgebiet: Umgrenzung Fläche entfällt (Neubegründung gültig seit 04.11.2002)

5921-0019-017 Biotopkartierung mit Biotopnummer

Biotopkartierung: Biotop wird entfernt

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1333)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet:
Die in der Planzeichnung mit WA bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2. Beschränkungen:
Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höheneinstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl beträgt sich auf das gesamte Baugrundstück, inklusive der privaten Grünflächen und darf max. 0,4 betragen.

2.2. Wandhöhe:
In den Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 darf die taseilige Wandhöhe bei der Verwendung des Haustyps "klassisches Satteldach" (siehe IV. B. 2.4) max. 7,50 m und bei der Verwendung des Haustyps "Stadtvilla" (siehe IV. B. 2.5.) max. 8,50 m betragen.

In den mit t für "taseilig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) der Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 darf die bergseitige Wandhöhe bei der Verwendung des Haustyps "klassisches Satteldach" (siehe IV. B. 2.4.) max. 4,50 m und bei der Verwendung des Haustyps "Stadtvilla" (siehe IV. B. 2.5.) max. 5,50 m betragen. Von den Festsetzungen zur Begrenzung der bergseitigen Wandhöhe darf in der Baugebietsteilfläche WA(b) 2 ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht unangemessen beeinträchtigt wird. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen.

In der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 darf die taseilige Wandhöhe max. 4,50 m betragen.

Der untere Bezugspunkt für die taseilige Wandhöhe ist der Geländeanstoß an der höchstgelegenen Gebäudeecke der taseiligen Gebäudewand, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Der untere Bezugspunkt für die bergseilige Wandhöhe ist der Geländeanstoß an der höchstgelegenen Gebäudeecke der bergseiligen Gebäudewand, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Der obere Bezugspunkt für die taseilige und die bergseilige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand.

2.3. Vollgeschosse:
Hinsichtlich der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Vollgeschosse (siehe II. A. 2.) wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (Übergangsvorschriften) verwiesen. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden, auch nicht wenn dies unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, Dachneigung und Giebelbreite theoretisch möglich wäre.

Im Falle der nachfolgenden Erläuterungsskizzen müssen entsprechend der Festsetzungen per Planeinschrieb (siehe II. A. 2.) in den Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 immer mindestens zwei aber maximal drei und in der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 mindestens eins aber maximal zwei der als UG (Untergeschoss), EG (Erdgeschoss), OG (Obergeschoss) und DG (Dachgeschoss) bezeichneten Geschosse ein Vollgeschoss ergeben.

2.4. Höheneinstellung:
In den mit b für "bergseilig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im straßenseitigen Erdgeschoss max. 0,5 m über dem (nach der Erstellung der Erschließungsanlagen) vorhandenen Gelände liegen. Das vorhandene Gelände wird an der höchstgelegenen Gebäudeecke der straßenseitigen Gebäudewand gemessen.

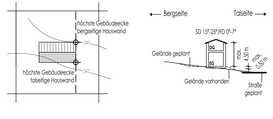
In den mit t für "taseilig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im straßenseitigen Erdgeschoss max. 0,5 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen. Die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße wird in der projezierten Verlängerung der Gebäudewand entlang der höchstgelegenen Gebäudeecke der straßenseitigen Gebäudewand gemessen.

Das straßenseitige Erdgeschoss ist das erste oberirdische Geschoss auf der Straßenseite des Gebäudes und wird in der unterstehenden Erläuterungsskizze schematisch dargestellt.

Von den Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht unangemessen beeinträchtigt wird. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen.

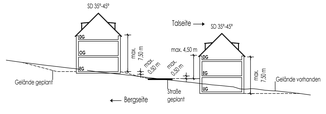
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen zur Höheneinstellung nicht betroffen.

Bezugspunkte Wandhöhen und Höheneinstellung (Erschließungsstraße kann berg- oder taseilig liegen)

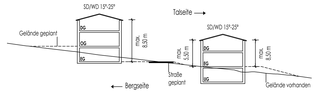


Beispielbebauung Haustyp "Stadtvilla": Baugebietsteilflächen WA(b) 3

Beispielbebauung Haustyp "klassisches Satteldach": Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2



Beispielbebauung Haustyp "klassisches Satteldach": Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2
(OK FFB EG liegt unter Bezugspunkt)



3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise:
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
Die in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) werden in den verschiedenen Baugebietsteilflächen zum Teil per Planeinschrieb eingeschränkt.

3.2. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:
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 auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20 m² umbauter Raum zulässig, jedoch nicht in dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie in den privaten Grünflächen im Bereich der festgesetzten Randeingrünung.
Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Gründordnung und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Der Umweltbericht mit integrierter Gründordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Maier Landshuh von 11.01.2023 sowie der zugehörige Gründordnungsplan, ebenfalls vom 11.01.2023, 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

1. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

1.1. Allgemeine Vorschriften:
Es gelten von der nachfolgend definierten Abweichung abgesehen die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.2. Abweichende Regelung für Grenzgraben:
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO sind in den mit t für "taseilig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) Grenzgraben mit einer taseiligen Wandhöhe (inklusive Stützmauer) von bis zu 4,0 m zulässig. Die bergseilige Wandhöhe (ohne Stützmauer) darf in diesem Fall bis zu 3,0 m betragen. Bezugspunkt ist das fertige Gelände, nach den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen.

2. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1. Dachfächen:
Für die Dächer ist nur nichtglänzendes rotes, rotbraunes oder graues (einschließlich anthrazitfarbenes) Bedachungsmaterial zulässig. Abweichend hiervon dürfen die Dächer auch begrünt werden.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule) bis zu einer Höhe von 15 cm parallel zur Dachfläche zulässig.
Dacheinschnitte für Loggien sind zulässig, wenn der Abstand zur Giebelwandfläche mind. 1.00 m beträgt.

2.2. Gebäudebreite/Firstlänge:
Die maximale Gebäudebreite beträgt 12,5 m.
Die Firstlänge muss mindestens der Gebäudebreite entsprechen oder diese überschreiten.
Hausgruppen und Doppelhäuser werden im Rahmen dieser Festsetzung als ein Baukörper mit einer zusammenhängenden Firstlänge angesehen.

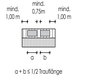
2.3. Aneinandergerenzende Baukörper:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und in Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite aufeinander abzustimmen. Wurden die Baukörper abschnittsweise errichtet, so dient der entgestaltete Baukörper als Orientierung für die Gestaltung der nachfolgenden. Maßgeblich sind die zuerst eingereichten Bauvorhaben.

2.4. Haustyp "Klassisches Satteldach":
Der Haustyp "klassisches Satteldach" entspricht in baugestalterischer Hinsicht einem Baukörper mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 35° bis 45°. Der Haustyp ist in den Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 zulässig.

2.5. Haustyp "Stadtvilla":
Der Haustyp "Stadtvilla" entspricht in baugestalterischer Hinsicht einem Baukörper mit symmetrischem Satteldach und Walmdach und einer Dachneigung von 15° bis 25°. Der Haustyp ist in den Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 zulässig.

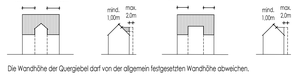
2.6. Haustyp "Tiny House":
Der Haustyp "Tiny House" entspricht in baugestalterischer Hinsicht einem Baukörper mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 15° bis 25° oder einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7°. Der Haustyp ist in den Baugebietsteilflächen WA(b) 3 zulässig.
Zulässig sind ausschließlich ortsfeste Baukörper. Unzulässig sind Wohnwägen und -mobile, Trailer, Aufbauten und dergleichen auf fahrbaren Untersätzen, auch dann nicht, wenn diese eingehaust werden.
Fassadengestaltung: Holz oder dreidimensionale Holzoptik, Putz, Faserzement, Metall in handwerklicher Qualität.

2.7. 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 Trauflänge betragen.
Mindestabstände:
- Gaube zu Gaube und Gaube zu Schnittpunkt Dach/Wand mind. 0,75 m
- Gauben zum First und Gauben zu Giebelwandflächen mind. 1,00 m



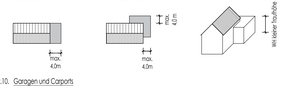
Gaubenbänder und Blindgauben sind nicht zulässig.

2.8. Quergiebel:
Quergiebel (inklusive Zwerchhäuser und Zwerchhausserker) sind mit Satteil- 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 Trauflänge betragen.
Die Summe der Breite aller Quergiebel mit Satteldach darf je Dachfläche nur max. 1/3 der Trauflänge 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



Die Wandhöhe der Quergiebel darf von der allgemein festgesetzten Wandhöhe abweichen.

2.9. 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 Baukörpers angebaut sein.
Der Vorsprung des Anbaus vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 4,00 m betragen.
Die Flachdachanbauten müssen sich entweder konstruktiv durch Vor- und Rücksprünge oder gestalterisch durch Farb- oder Materialwechsel vom Hauptgebäude absetzen.



2.10. Garagen und Carports
Garagen und Carports sind zwingend mit Flachdach auszuführen.
Vor den Garagen ist auf dem Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, wenn keine automatische Toröffnungsanlage eingebaut wird.

2.11. 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 "Signalviolett", Nr. 5005 "Signalblau" und Nr. 6032 "Signalgrün". Die Festsetzung gilt auch für ähnliche Farben aus anderen Farbspektren.

2.12. Unzulässige Anlagen:
Blechgaragen und -schuppen sind unzulässig.

3. Gestaltung der Freiflächen (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1. Geländeveränderungen:
Das (nach der Erstellung der Erschließungsanlagen) vorhandene Gelände darf um + oder - 1,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.
Zum Anfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.
Eine Höhe der Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern von bis zu 0,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht unangemessen beeinträchtigt wird. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen.
Das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

3.2. Einfriedungen:
Die Grundstücke dürfen mit offenen Einfriedungen (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) mit einer Höhe von bis zu 1,50 m versehen werden. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden.
Sichtschutzzäune und Terrassenternwände sind (auch auf den Grundstücksgrenzen) mit einer Höhe von bis zu 2,00 m. und einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig.
Vor den Stellplätzen, Carports und Garagen sind Hoftoranlagen nicht zulässig.

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

3.4. Haustechnische Anlagen:
Haustechnische Anlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, sind mindestens um 3.0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und baulich einzuhausen, wenn sie straßenseitig von den Gebäuden errichtet werden.

3.5. Vorgärten:
Eine Nutzung der Vorgärten, d. h. dem Bereich zwischen Straße und Gebäudevorderkante (Eingangsseite), als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1. Nachhaltigkeit und Umwelt

1.1 Nachhaltigkeit:
Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Ebenso sollen nach Möglichkeit Wärmepumpen und/oder die Solarenergie genutzt werden.

1.2 Begrünung von Fassaden und Dächern:
Die Begrünung von Gebäudefassaden zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.
Für alle Baukörper und Bauteile mit Flachdach wird eine Dachbegrünung empfohlen.

1.3 Insektenfreundliche Beleuchtung:
Eine Beeinträchtigung von Insekten durch Streulicht bzw. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungs- anlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

3. Immissionen durch Landwirtschaft

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Angrenzende Flächen werden (insbesondere im Winter) durch eine Robusttrinderrasse beweidet. Im Plangebiet ist daher mit landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen die in einem für WA-Gebiete angemessenem Maße hinzunehmen sind.

4. Bodenaltlerfümer

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im Umfeld der Bauleitplanung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main Spessart (Sachgebiet Wasserecht/Bodenschutz) abzustimmen.

6. Boden- und Grundwasserschutz

6.1. Minimierung der Bodeneingriffe:
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§4 KWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.

6.2. Schutz von Ober-/Mutterboden:
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätsertaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.
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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6.3. Überschüssiges Aushubmaterial:
Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

6.4. Grundwasserschutz:
Bei dem geplanten Vorhaben sind die allgemeinen Vorgaben des Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Eine Verschmutzung des Grundwassers aufgrund der Baumaßnahmen ist zu vermeiden.

7. Vorkehrungen gegen Quell- und Schichtenwasser

Es ist flächendeckend mit dem auftreten von Quell- und Schichtenwasser zu rechnen. Es wird daher grundsätzlich empfohlen eine geeignete Bauweise zu wählen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Geeelte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

8. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können auch fernab von Gewässern Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

9. Entwässerung des Baugebiets

9.1. Entwässerung im Trennsystem:
Die Entwässerung des neuen Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten, der in den dort bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Zum Schlangenbrunn" anbindet. Das auf den Baugrundstücken anfallende saubere Niederschlagswasser ist, insofern es nicht für die Gartenbewässerung oder sonstige Zwecke verwendet wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten, der über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Steinegraben entwässert. Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Stadt gegebenenfalss einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außenerzugsgebiet erfolgt über die randliche Entwässerungsmulde.

9.2. Entwässerungssatzung:
Es wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Rothenfels verwiesen, derzeit gültig in der Fassung vom 24.01.2018.

10. Abwehrender Brandschutz und Löschwasserversorgung

10.1. Zufahrten:
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrbaugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

10.2. Löschwasserversorgung:
Für das Baugebiet (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge sicherzustellen. Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen. z.B. Löschwasserdämmen. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschatters der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten. Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Oberflurhydranten eingehalten werden.

10.3. Photovoltaikanlagen:
Bei Installation einer Photovoltaikanlage muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z. B. Feuerwehrschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel „Maßnahmen für den DC Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung vom 16.02.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Gründordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Gründordnungsplan "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom 16.02.2022 hat in der Zeit vom 26.04.2022 bis zum 25.05.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Gründordnungsplan "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom 16.02.2022 hat in der Zeit vom 26.04.2022 bis zum 25.05.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Gründordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Gründordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx die Aufstellung des Bebauungs- und Gründordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Rothenfels, den .....

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

7. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Gründordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Gründordnungsplan "westlich des Schlangenbrunn" ist damit in Kraft getreten.

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 (frühzeitige Beteiligung)	16.02.2022
Ent_1	Entwurf zur Billigung (förmliche Beteiligung)	11.01.2023
Ent_1	Ergänzung entsprechend Billigungsbeschluss	27.01.2023

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

STADT ROTHENFELS, VERTRETEN DURCH MICHAEL GRAM, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	27.01.2023	PLANINHALT	Lageplan DFK
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2017-14
BEARBEITER	FH, LS, EB	DATEI - BLATT	Ent_1