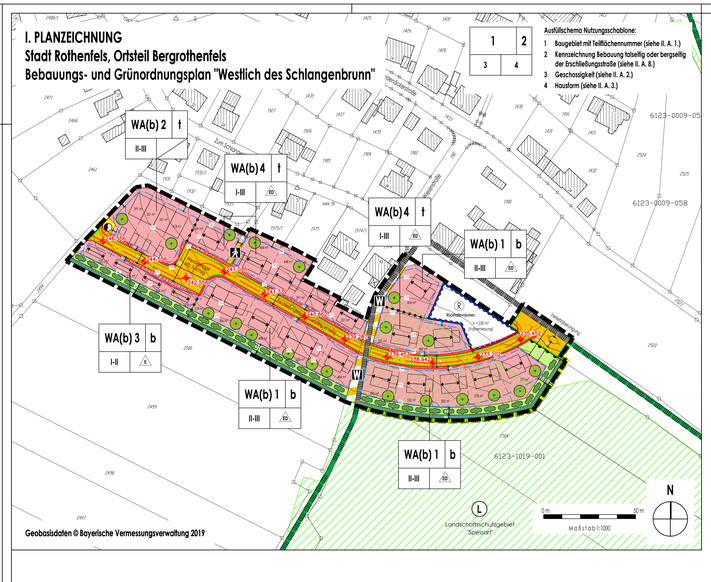
I. PLANZEICHNUNG
Stadt Rothenfels, Ortsteil Bergrothenfels
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Westlich des Schlangenbrunn"



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA(b) 1-4 — 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)

I-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 , Höheneinstellung Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßenraumaufteilung ist nicht festgesetzt)

Straßenbegrenzungslinie

+342.662 — Höhenkote OK Erschließungsstraße in m ü. NN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W — Wirtschaftsweg

FG — 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 Bebauung taseilig der Erschließungsstraße, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 2.4.)

b — Kennzeichnung Bebauung bergseitig der Erschließungsstraße, lt. textl. Festsetzungen (siehe IV. A. 2.4.)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

16.09 — Flurnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

970 m² — geplante Flurstücksgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

163 — Höhenlinien in m ü. DHHN

7.0 — Maßangabe in m

Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

L — Landschaftsschutzgebiet: Umgrenzung bestehend / geplant (Verordnungsermächtigung gem. § 11 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet: Umgrenzung Fläche entfällt (Verordnungsermächtigung gem. § 11 BNatSchG)

6121-0119-001 — 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

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:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höheneinstellung Gebäude (§ 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 und 4 darf die talseitige Wandhöhe bei der Verwendung des Hautyps "klassisches Satteldach" (siehe IV. B. 2.4.) max. 7,50 m und bei der Verwendung des Hautyps "Stadtvilla" (siehe IV. B. 2.4.) max. 8,50 m betragen.

In den mit † für "taseilig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) der Baugebietsteilflächen WA(b) 1, 2 und 4 darf die bergseitige Wandhöhe bei der Verwendung des Hautyps "klassisches Satteldach" (siehe IV. B. 2.4.) max. 4,50 m und bei der Verwendung des Hautyps "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 um bis zu + 0,5 m abgewichen werden. 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.

Die talseitige Wandhöhe von Garagen und Carports darf max. 4,0 m betragen.

Die talseitige Wandhöhe von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO darf max. 3,5 m betragen.

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

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

Der obere Bezugspunkt für die talseitige und die bergseitige 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 Gleichbreite theoretisch möglich wäre.

Im Falle der nachträglichen Erläuterungsskizzen müssen entsprechend der Festsetzungen per Planeinschrieb (siehe II. A. 2.) in den Baugebietsteilflächen WA(b) 1-2 immer mindestens zwei oder maximal drei, in den Baugebietsteilflächen WA(b) 4 mindestens eins aber maximal drei und in der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 mindestens eins aber maximal zwei die als UG (Untergeschoss), EG (Erdgeschoss), OG (Obergeschoss) und DG (Dachgeschoss) bezeichneten Geschosse im Vollgeschoss ergeben.

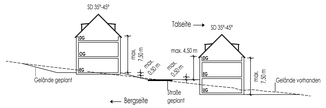
2.4. Höheneinstellung Gebäude:
In den mit † für "bergseitig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im straßenseitigen Erdgeschoss max. 0,5 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Das vorhandene Gelände wird an der höchstgelegenen Gebäudecke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

In den mit † 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 projektierten Verlängerung der Giebelwand entlang der höchstgelegenen Gebäudecke der straßenseitigen Gebäudewand gemessen.

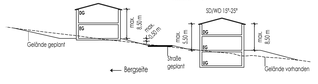
Das straßenseitige Erdgeschoss ist das erste oberirdische Geschoss auf der Straßenseite des Gebäudes und wird in der unterstehenden Erläuterungsskizze schematisch dargestellt.

Von den Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude darf ausnahmsweise um bis zu + 0,5 m abgewichen werden. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen.

Beispielbebauung Hautyp "Klassisches Satteldach": Baugebietsteilflächen WA(b) 1, 2 und 4



Beispielbebauung Hautyp "Stadtvilla": Baugebietsteilflächen WA(b) 1, 2 und 4
(OK FFB EG liegt unter Bezugspunkt)



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

3.1. Bauweise:
Für alle Baugebietsteilflächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Hausformen
Die in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) werden in den verschiedenen Baugebietsteilflächen zum Teil per Planeinschrieb eingeschränkt.

~~Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt die Anforderung, dass eine Hausform nur zulässig ist, wenn sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Bauantragstellung unparzelliert im Besitz eines Eigentümers befindet. Gemeinsame ohne Zustimmung des angrenzenden Nachbarn (zur Errichtung von Doppelhaushälften oder Einzelgebäuden einer Hausgruppe) sind unterbunden.~~

3.3. 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 m³ umbauter Raum zulässig, sofern sich in dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie in deren unmittelbaren Grünstreifen im Bereich der festgesetzten Randeingrünung:~~

Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. 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 30.01.2025 sowie der zugehörige Grünordnungsplan, ebenfalls vom 15.01.2025, 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 Grenzgaragen:
Abweichend von Art. 6 Abs. 7 BayBO sind in den mit † für "talseitig der Erschließungsstraße" gekennzeichneten Bereichen (siehe II. A. 8.) Grenzgaragen mit einer talseitigen 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. Bezugspunkt ist das fertige Gelände, nach den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen.

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

2.1. Dachflächen:
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 Sonnenenergie 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. Giebelbreite/Firstlänge:
Die maximale Giebelbreite beträgt 12,5 m.

Für die Baugebietsteilfläche WA(b) 1 und 4 wird zusätzlich festgesetzt, dass die maximale Firstlänge 20,0 m beträgt.

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. Aneinandergrenzende Baukörper:
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und in Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite aufeinander abzustimmen. ~~Wenn eine Hausgruppe errichtet wird, ist dann der entgiebelte Baukörper als Orientierung für die Gestaltung der nachfolgenden.~~

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 und 4 zulässig.

2.5. Haustyp "Stadtvilla":
Der Haustyp "Stadtvilla" entspricht in baugestalterischer Hinsicht einem Baukörper mit symmetrischem Sattel- oder Walmdach und einer Dachneigung von 15° bis 25°. Der Haustyp ist in den Baugebietsteilflächen WA(b) 1, 2 und 4 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 der Baugebietsteilfläche WA(b) 3 zulässig.

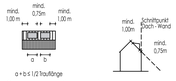
Zulässig sind ausschließlich entfernte Baukörper. Unzulässig sind Wohnwägen und -mobile, Trailer, Aufbauten und dergleichen auf fahrbaren Untersätzen, auch dann nicht, wenn diese eingehaust werden.

Fassadengestaltung: Holz oder eindimensionale Holzoptik, Putz, Fasserzement, Metall in handwerklicher Qualität (bspw. Falzdeckungen oder Metallstrukturdeckungen in natürlichen Metalltönen der Metalle Kupfer und Zink, keine Trapez- und Wellbleche oder graßflächige Glattbleche).

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
- Gaube zum First und Gaube zu Giebelwandfläche mind. 1,00 m



a + b ≤ 1/2 Trauflänge

Gaubenbänder und Blindgauben sind nicht zulässig.

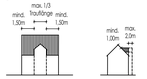
2.8. Quergiebel:
Quergiebel (inklusive Zwerchhäuser und Zwerchhauserker) sind mit Sattel- oder Flachdach zulässig.

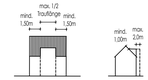
Der Vorsprung vor die Wandfläche des Hauptbaukörpers darf max. 2,00 m betragen.

Die Summe der Breite aller Quergiebel mit Flachdach darf je Dachfläche nur max. 1/2 der 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 Hauptbaukörpers 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 oder Rücksprünge von mind. 0,5 m oder vom Hauptgebäude absetzen.

2.10. Garagen und Carports
Garagen und Carports sind zwingend mit Flachdach (DN 0°-9°) auszuführen.

Vor den Garagen ist auf den Baugrundstücken ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten, wenn keine automatische Toröffnungsanlage eingebaut wird. Das gilt nicht für Carports.

2.11. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind mit Flachdach (DN 0°-9°) oder mit Satteldach (DN 15°-45°) auszuführen.

Die Grundfläche der Nebenanlagen darf jeweils max. 40 m² betragen.

Die Breite der Nebenanlagen darf max. 6,0 m betragen.

2.12. 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. Ausnahmsweise können Photovoltaikanlagen zugelassen werden, wenn hierfür Fassadengestaltungspläne vorgelegt werden. Die Zustimmung hierzu erteilt die Stadt in Abstimmung mit dem Landratsamt Main-Spessart.

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

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

3.1. Geländeveränderungen:
Das nach der Fertigstellung der Erschließungsstraße (einschließlich der Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers) vorhandene Gelände darf um + oder - 1,25 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden.

~~Eine Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen von bis zu 1,75 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erforderlichkeit der Ausnahme ist im Bauantrag fachlich zu begründen.~~

Zum Anfangen von Böschungen sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

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 5,00 m zulässig.

Vor den Stellplätzen, Carports und Garagen sind Holftoranlagen nicht zulässig.

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

3.4. Hauptfirstnahe Anlagen:
Hauptfirstnahe 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. der 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 unangegliederte, 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. Merkblatt zur insektenschonenden Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze vom Landkreis Ravensburg: https://bodensee-tier-kiga.de/wp-content/uploads/2022/07/2022-07-merkblatt-insektenschonende-beleuchtung.pdf

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 Rißbuttindenzase bewidet. Im Plangebiet ist daher mit landwirtschaftlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen die in einem für WA-Gebiete angemessenem Maße hinzunehmen sind.

4. 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 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 Wasserrecht/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 [§ 6 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 Bauteilenbetriebes 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 qualitätserhaltende 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 Überschüsses 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 DepVl) 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 Bayerischen 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). Geballte 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 Kellereingangsgründen 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 bestehenden Mischwasserkanal in der Straße "Zum Schlangenbrunn" einbindet. 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 Stelzengraben entwässert. ~~Es ist zu berücksichtigen, dass es für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers seitens der Stadt Rothenfels gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.~~ Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Außenleitungsgebiet 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 Fahrzeugen 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. Löschwasserzisternen. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Rümmerschaftens 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.

11. Doppelhäuser

Die Anforderungen an ein Doppelhaus bzw. an die Hausform Doppelhaus hat das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.02.2000 - 4 C 12.98 dargelegt. Diese sind bei der Planung und Realisierung der Hausform zu berücksichtigen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Rothenfels hat in seiner Sitzung vom 09.08.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht.
2. 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 25.09.2024 hat in der Zeit vom 14.10.2024 bis zum 14.11.2024 stattgefunden.
3. 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 25.09.2024 hat in der Zeit vom 14.10.2024 bis zum 14.11.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom 20.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.202x bis zum xx.xx.202x beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom 20.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.202x bis zum xx.xx.202x öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Rothenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.202x die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xx.xx.202x als Satzung beschlossen.

Rothenfels, den .....

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

9. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Westlich des Schlangenbrunn" in der Fassung vom xx.xx.20xx, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Rothenfels vom xx.xx.20xx überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rothenfels, den .....

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

10. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Westlich des Schlangenbrunn" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Beb