

Bebauungsplan

„GE Rothengrund“ - Tektur
in der Fassung vom 31.03.03

Markt Mömbris
OT Rothengrund
Landkreis Aschaffenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB – PLANZEICHEN nach PlanzV 90 – Sonstige Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

GEe1

Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO darf in der Nachtzeit (22 h – 6 h) der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Es werden gem. § 1 (5) BauNVO die in § 8 (2) Ziff. 3 aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen) sowie gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Ziff. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Gem. § 1 (5) BauNVO wird die in § 8 (3) Ziff. 1 aufgeführte Ausnahme (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen...) als in die Gewerbebauten integrierte Wohnungen zugelassen. Pro Baugrundstück wird eine Wohneinheit zugelassen.

GEe2

Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 mit dem Störungsgrad eines Mischgebietes

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass in der Nachtzeit (22 h – 6 h) der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschritten werden darf.

Es werden gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 6 (2) Ziff. 2 bis Ziff. 6 aufgeführten Nutzungsarten sowie die in § 8 (3) Ziff. 1 aufgeführte Ausnahme (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ...) als in die Gewerbebauten integrierte Wohnungen zugelassen. Pro Baugrundstück wird eine Wohneinheit zugelassen.

Es werden gem. § 1 (5) BauNVO die in § 8 (2) Ziff. 3 aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen) sowie gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Ziff. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

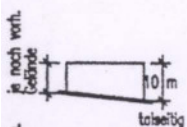
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

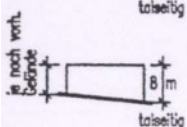
Grundflächenzahl	(§ 17 BauNVO und § 19 BauNVO)	bis 0,6
Geschossflächenzahl	(§ 17 BauNVO und § 20 BauNVO)	bis 1,8

Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 m²

Zulässige Wandhöhe:



Wandhöhe talseitig bis max. 10,0 m über geplantem Gelände für die gewerbliche Teilfläche im südlichen Geltungsbereich.



Wandhöhe talseitig bis max. 8,0 m über geplantem Gelände für die gewerbliche Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich.

Höhe baulicher Anlagen:

Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) bis 12,50 m über geplantem Gelände für die gewerbliche Teilfläche im südlichen Geltungsbereich.

Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) bis 10,50 m über geplantem Gelände für die gewerbliche Teilfläche im nördlichen Geltungsbereich.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Grünflächenzahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. zulässige Wandhöhe
	max. zulässige Gesamthöhe

Dachform und Dacheindeckung:

Einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung von 5° bis 20° mit Dachbegrünung.

Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 45°.

Hallenbauten mit Spannweiten ab 15,00 m nur als flach geneigtes Dach 5° bis 10°.

Dacheindeckung:


Alle Deckungsmaterialien in matten und gedeckten Farbtönen oder Dachbegrünung.


Der Farbton ist so zu wählen, dass sich die eingedeckten Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie Werkstoffe bei denen ein Metallaustrag zu befürchten ist, sind unzulässig.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

 Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

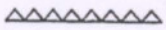
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

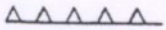


Straßenbegrenzungslinie



Begrenzungslinie der Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG

(Mindestabstand baulicher Anlagen zum befestigten Fahrbahnrand der angrenzenden Staatsstraße = 20,0 m)
Direkte Ein- und Ausfahrten von / zur Staatsstraße sind unzulässig.



Begrenzungslinie der Baubeschränkungszone nach Art. 24 BayStrWG

(Bis zu einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der angrenzenden Staatsstraße bedarf eine baurechtliche und nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung dem Einvernehmen der Straßenbaubehörde).

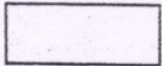


Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Innerhalb von Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen Pflanzungen, Zäune oder sonstige dauernde oder vorübergehende Sichthindernisse eine Höhe von 0,80 m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)



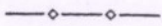
Flächen für Versorgungsanlagen



gepl. Umspannstation

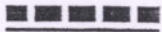
Geplanter Standort einer 20 kV-Umspannstation

Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsleitungen mit Bezeichnung oberirdisch



unterirdisch (A = Abwasser, W = Wasser, Ek = Elektrokabel)

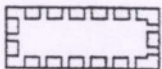
SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)



Firstrichtung zwingend

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Abstandsflächen:

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.

2. Geländeveränderungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über / unter Oberkante vorhandenes Gelände zulässig.

3. Höhenlage:

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist die Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie.

4. Bodenschätze:

Der Abbau von Bodenschätzen (z.B. Sand, Kies) ist unzulässig.

5. Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

6. Gestaltung der Fassaden:

Bei der Fassadengestaltung sind gedeckte Farben zu bevorzugen. Schreiende und grelle Farben sind unzulässig.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen:

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Zweiter Rettungsweg

Bei Gebäuden mittlerer Höhe (OK gepl. Gelände bis OK Fußböden von Aufenthaltsräumen größer als 7,0 m) ist der 2. Rettungsweg durch den Bauherrn baulich selbst sicherzustellen.

9. Regenrückhalteräume auf privaten Grundstücken:

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (Retentionszisternen) und gegebenenfalls als Brauchwasser zu verwenden oder über geeignete dezentrale Einrichtungen zu versickern.

Zu beachten ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV vom Januar 2000, die technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom Januar 2000, das Arbeitsblatt ATV 13E (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser), das Arbeitsblatt ATV-DWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt ATV 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen).

In diesem Zusammenhang gelten die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Satzung zur Benützung der Wasserversorgungsanlagen bzw. zur Entwässerungssatzung.

Auf die entsprechenden Zuschußrichtlinien der Gemeinde bei Schaffung von Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen wird hingewiesen.

HINWEISE:



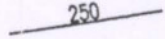
Bestehende Grundstücksgrenze



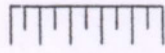
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1096

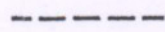
Flurstücksnummer



Höhenlinie über NN



Böschung



Abgrenzung der geplanten Bauabschnitte

1. Dieser Bebauungsplanaufstellung liegt ein eingescannter Flurkartenausschnitt der Direktion für Ländliche Entwicklung vom Mai 2000 zugrunde.

2. Brandschutz:

Bei Durchführung von Brandschutzmaßnahmen sind die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie die Garagenverordnung (GaV) besonders zu beachten.

Im Brandfall muß die Durchführung der Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Grundstückseigentümern und Nutzungsberechtigten von Grundstücken mit mehr als 5000 m² wird empfohlen, Regenwasser von Dachflächen aufzufangen und als Löschwasser zu sammeln (geeignet zum Erstangriff bei Brandbekämpfung).

3. Vorgesehene Querschnitte für die Erschließung des Baugebietes:

Innere Erschließungsstraße: 1,50 m breiter Gehweg, 2,50 m breiter Grün- und Parkstreifen, 6,50 m breite Fahrbahn und 1,25 m breiter Gehweg.

Gehweg: 1,50 m breit und 2,50 m breiter Grünstreifen.

4. Bodendenkmäler:

Auftretende Bodenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich mitzuteilen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

5. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:

Gewerbegebiete	tags	65 dB (A)
	nachts	55 bzw. 50 dB (A)
Mischgebiete	tags	60 dB (A)
	nachts	50 bzw. 45 dB (A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

6. Nutzung von Dachflächenwasser:

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – in den Betrieben einzusetzen.

7. Dachbegrünung:

Bei einer geplanten Dachneigung von 5 – 20° wird empfohlen, eine Dachbegrünung zu erstellen. Sie kann sowohl intensiv als auch extensiv ausgebildet werden. Bei extensiver Ausbildung der Dachbegrünung ist eine Mindestsubstratauflage von 6 cm einhalten. Der Anteil der Dachbegrünung kann in die geforderte Grünflächenzahl mit 70 % eingerechnet werden.

8. Grünordnungsplanung:

Die Grünordnungsplanung ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein Bestandplan liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

9. Hangdruck- und Schichtenwasser-Austritte

Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Hangdruck- und Schichtenwasser-Austritte sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.