



FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und Art. 91 BayVO

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Gewerbegebiet

Zulässig sind:

 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

 1. Autofriedhöfe, Schrottplätze, alle Betriebe, welche große Rauchentwicklung und Luftverunreinigung verursachen, Ausbeutung von Kies u. Sand.
 - 1.2 Immissionsschutz
 1. In dem entlang der Bahnlinie gelegenen 80 m breiten GE-Bereich ist eine möglichst dichte Bebauung mit geringer Geräuschemission anzustreben. Die Betriebsgebäude sind dabei so anzuordnen, daß zugehörige Freiflächen, auf denen lärmbedeutende Arbeiten durchgeführt werden, sowie Zufahrts- und Ladebereiche nach Westen hin abgeschirmt werden. Gebäude mit geräuschrelevanten Anlagen bzw. Anlagen (Innerpegel größer als 70 dB (A) oder nachts betriebene Anlagen) sind so anzulegen, daß sämtliche Öffnungen (Türen, Tore, Fenster, Belüftungen usw.) auf der Ostseite liegen.
 2. Wohnungen dürfen im Abstand von 100 m zur Bahnlinie (Gleisanlage) grundsätzlich nicht errichtet werden. Ausnahmsweise können sie im Abstand von mind. 80 m dann zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Schallschatten von gewerblichen Gebäuden angeordnet werden. Im Falle einer Überschreitung der jeweils zulässigen Innenraumpegel durch Schallimmissionen der Bundesbahnstrecke, Kreisstraße MSP 7 und der Bundesstraße 27, sind vom Bauherrn Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Einbau von Schallschutzfenstern, durchzuführen.
 3. Maß der baulichen Nutzung
 1. Geschößflächenzahl - es gelten die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.
 2. Grundflächenzahl
 3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 4. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

Traufhöhe max. 10 m über natürlichem Gelände. Technisch bedingte untergeordnete Teile baulicher Anlagen sind von dieser Höhenfestsetzung nicht berührt.
 - 3.5 Dachgestaltung
 - a) Betriebliche Gebäude können mit einem Flach- oder mit einem Shed- oder Satteldach bis zu einer Dachneigung von 30° errichtet werden.
 - b) Selbständige Wohngebäude sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalddach 35° - 38° geneigt zu versehen. Dachgaupen im gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptdach, sind zulässig, wobei vom Ortsgang mind. 2,5 m Abstand zu einzuhalten ist.
 - c) Für die Dacheindeckung ist ein naturrotes oder rotbraunes Material zu wählen, ausgenommen Flachdächer.
 - 3.6 Farbe der Außenwände

Außenwände sind in nichtglänzenden, der Erdfarbenpalette als gedeckt angehörenden und sich in die Landschaft einfügenden Farben zu gestalten. Grelle und signalhaft wirkende Farben sind unzulässig. Die Farbfestlegung ist einvernehmlich mit der Baugenehmigungsbehörde zu treffen
 4. Bauweise, Baugrenzen
 - 4.1 offene Bauweise
 - 4.2 Baugrenze
 5. Verkehrsflächen
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinien
 6. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie deren Ablagerungen.
 - 6.1 Umformerstationen
 - 6.2 Hochspannungs-Freileitung mit Schutzbereich
 - 6.3 Hochspannungskabelleitung mit Schutzbereich
 - 6.4 Einfriedungen - Zufahrten

Ein- und Ausfahrten dürfen nur zur Erschließungsstraße angelegt werden. Zum Außenbereich dürfen keine Ein- und Ausfahrten, zur bestehenden Bundesstraße 27 sowie zur Bahnlinie dürfen keine Ein- und Ausfahrten und keine Ein- und Ausgänge angelegt werden.

Höhe der Einfriedung maximal 1,30 m
bei hinterpflanzten Maschendrahtzäunen maximal 2,00 m

Einfriedungen sind mind. 40 cm hinter der Vorderkante des Straßenbordsteines anzusetzen; im Bereich der Gehwege dürfen sie an der Grundstücksgrenze versetzt werden.
 7. Grünflächen, Stellplätze - Lagerflächen
 - 7.1 Die festgesetzten Grünflächen sind als Privatgrünflächen auf den Gewerbegrundstücken anzulegen.

Bäume zu pflanzen und zu erhalten

Sträucher zu pflanzen und zu erhalten

Von den im Bebauungsplan angegebenen Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
 - 7.2 Grünordnung - Stellplätze, Lagerflächen

Die nicht bebauten Grundstücksteile, mind. 15 % der Grundstückfläche, sind als private Grünflächen anzulegen. Pro nicht bebauter 250 qm Grundstückfläche ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Nadelbäume sind nicht standortgerecht und dürfen bei der Bepflanzung keine Verwendung finden, die vorhandenen Feldhecken und Obstbäume,

GE

08
II
TH

- noch Festsetzungen zu 8.2:
- die nicht im unmittelbaren Bereich baulicher Anlagen stehen, sind zu erhalten.
- Stellplätze und Lagerflächen sind auf den Gewerbegrundstücken nachzuweisen.
- (Stellplätze und Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden).
- 6.3 Straßenbegleitgrün entlang der B 27; Randeingrünung zum Außenbereich und zur Bahnlinie

Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Rasenflächen. Auf 15 lfdm. ist mind. 1 einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Sträucher sollen in Gruppen gepflanzt werden. Pflanzdichte: 1 Strauch je qm; einjährige Wuchshöhe: 3 bis 5 m; Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm. Es sollte nur Pflanzgut aus dem unterfränkischen Raum verwendet werden.

Entlang der Erschließungsstraßen kann der Pflanzstreifen bis 30 % der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 15 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,50 m breiten Pflanzung einschl. einem Baum zu unterbrechen.
 - 6.4 Pflanzbeispiele für Bäume

Quercus robur (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche).
 - 6.5 Pflanzbeispiele für Sträucher

Cornus sanguinea (Hartrieel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).
 - 6.6 Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen
 - a) Die Grundstückseigentümer haben rechtzeitig mit dem Herstellen der Freianlage zu beginnen und die Gebühr innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Betriebsgebäude zu zahlen.
 - b) Die Neupflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgetallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.
 - c) Bei vorhandenen Betrieben ist die Bepflanzung innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.
 9. Sonstige Festsetzungen
 - 9.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt: 1000 qm
 - 9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 - 9.3 Sichtfeld von Bauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe freizuhalten.
 - 9.4 Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
 - II. HINWEISE
 1. Füllschema der Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	

 - a) Baugbietstypus
 - b) Zahl der Vollgeschosse
 - c) Grundflächenzahl
 - d) Geschößflächenzahl - Obergrenze
 - e) Bauweise
 2. Anbauverbotszone

Die Flächen, die an die Bundesstraße 27 grenzen, sind nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
 3. Sicherheitsabstand von Stromleitungen

Unter der 20 kV-Leitung ist ein Sicherheitsabstand bei größtem Durchhang und max. Seitenschwung der Leitung von 3 m vom nächsten Bauwerkteil bei harter Bedachung einzuhalten. Die Bauvorhaben in diesem Bereich sind dem Überlandwerk Unterfranken zur Überprüfung vorzulegen.
 4. Beteiligung der Bundesbahn

Baumaßnahmen jeglicher Art bis zu einer Entfernung von 60 m von den GE-Anlagen sind der LfB-Bundesbahndirektion Nürnberg, Regionalabteilung Würzburg, zur Beurteilung und Stellungnahme vorzulegen.
 5. Sonstige Hinweise

Bisherige Grenze des rechtsverbindlichen Bauabschnittes

bestehende Bebauung

Grundstücksgrenzen

Festsetzungen in Meter
- Himmelstadt, 24. JULI 1989

GEMEINDE HIMMELSTADT
GEWERBEGEBIET AN DER B 27
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

Der Gemeinderat Himmelstadt ist für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 27" wegen der persönlichen Beteiligung nach Art. 49 GO von 7 Gemeinderatsmitgliedern formell nicht beschlußfähig im Sinne des Art. 47 Abs. 2 GO. Das Landratsamt Main-Spessart hat daher mit Bescheid vom 20.07.1989, Az. 210-027, den 2. Bürgermeister Roland Flach als Beauftragten nach Art. 114 GO bestellt.

Der Beauftragte hat am 24.07.1989 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 26.07.1989 amtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung vom 24.07.1989 wurde mit Festsetzungen und Begründung in der Zeit vom 07.08.1989 bis einschließlich 10.09.1989 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Himmelstadt, 20.09.1989
R. Flach
Bürgermeister
Beauftragter nach Art. 114 GO

Der Beauftragte hat mit Beschluß vom 20.09.1989 die 2. Bebauungsplanänderung und -erweiterung vom 24.07.1989 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Himmelstadt, 20.09.1989
R. Flach
Bürgermeister
Beauftragter nach Art. 114 GO

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Spessart gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) am 20. SEP. 1989 angezeigt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06. OKT. 1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Bestimmungen und Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB, wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wird seit der Bekanntmachung zu den allgemeinen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Zelllingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Himmelstadt, 06. OKT. 1989
R. Flach
Bürgermeister
Beauftragter nach Art. 114 GO

R. Flach
Bürgermeister
als Beauftragter nach Art. 114 GO