

Festsetzungen
nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Geschossflächenzahl - es gelten die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO
 - 2.2. Grundflächenzahl
 - 2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
1 Vollgeschöß und 1 Dachgeschöß als Vollgeschöß
 - 2.4. Zahl der Vollgeschosse zwingend für GGa
 - 2.5. Dachgestaltung, ausgenommen GGa
 - a. Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 48 ° zulässig.
 - b. Einzelne Dachgauben im gleichen Dachdeckungsmaterial wie das Hauptdach sind zulässig, wobei vom Ortsgang mind. 2,5 m Abstand einzuhalten sind.
 - c. Für die Dacheindeckung ist naturrotes oder rotbraunes Material zu verwenden.
 - 2.6. Hauptfirstrichtung für alle Gebäude
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1. offene Bauweise
 - 3.2. geschlossene Bauweise
 - 3.3. Baulinie
 - 3.4. Baugrenze
 - 3.5. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.6. Nur Einzelhäuser zulässig
4. Garagen und Nebengebäude
 - 4.1. Garagenstandorte
 - 4.2. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen/Baulinien zulässig. Sie können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen/Baulinien zugelassen werden.
 - 4.3. Garagen und Nebengebäude sind in einer dem Hauptgebäude angepaßten Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.

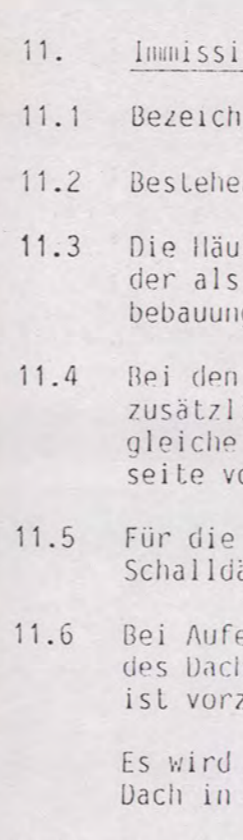
Planzeichen

- WA
- GRZ 0,4
- I+DG
- I
- SD 38-48°
- ↔
- o
- g
- ED
- E
- Ga

- 4.4. Gemeinschaftsgaragen
- 4.5. Gemeinschaftsgaragen sind zu bauen
 - in massiver Bauweise mit harter Bedachung
 - mit naturroter Dacheindeckung
 - in aufeinander abgestimmter Gestaltung und Farbgebung der Dächer, Fassaden und äußeren Bestandteile
 - mit einer Firsthöhe von max. 7,8 m über OK nat. Gelände
 - mit einem Satteldach, Dachneigung 32 ° bis 38 °
5. Immissionsschutz

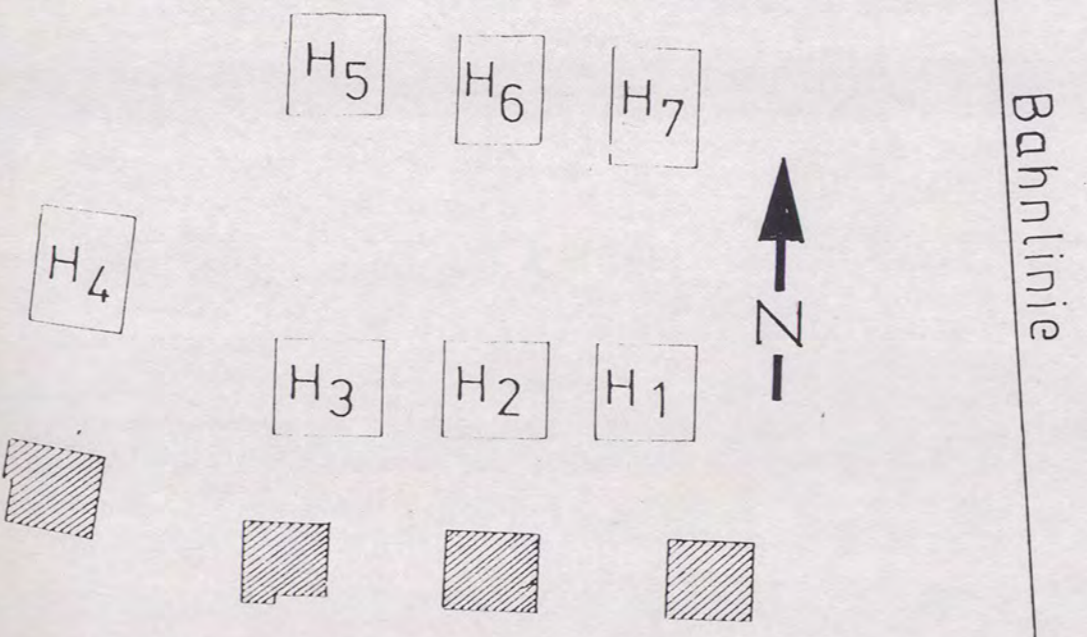
Aufenthaltsräume sind nur in der von der Bahnlinie Würzburg-Aschaffenburg schallabgewandten Gebäudesite zulässig. Sie können als Ausnahme auch an anderen Gebäudesiten zugelassen werden. Der Bauwerber hat zusätzlich notwendige passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungsanlage) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
6. Hochwasserschutz, Aufschüttungen, Abgrabungen
 - 6.1. Überschwemmungsbereichsgrenze des Maines
 - 6.2. Hochwasserabflußgrenze des Maines
 - 6.3. Flächen für Abgrabungen künstlicher Auffüllungen bis zur natürlichen Geländeoberfläche zur Verbesserung des Hochwasserabflusses des Maines
 - 6.4. Flächen für Aufschüttungen zum Hochwasserschutz
 - 6.5. Mindesthöhe aller Gebäudeöffnungen über NN:
Die Unterkante aller Gebäudeöffnungen im Baugebiet wird auf mind. 165,0m über Normalnull festgelegt. Darunter liegende Gebäudeteile sind öffnungslos und wasserundurchlässig auszubilden; der Auftrieb ist zu berücksichtigen.
7. Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung
 - 7.1. Regenrückhaltebecken im Bereich der aufgelassenen Kläranlage
8. Verkehrsflächen
 - 8.1. Straßenverkehrsfläche
 - 8.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Einfriedungen
 - 9.1. Für Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,3 m einschließlich eines Sockels von max. 0,3 m Höhe über OK Straße zulässig. Maschendrahtzäune sind bis max. 1,3 m Höhe zulässig und zu hinterpflanzen.
 - 9.2. Stauräume vor Garagen dürfen zur Erschließungsanlage nicht eingefriedet werden.

FH 7,8
SD 32-38°

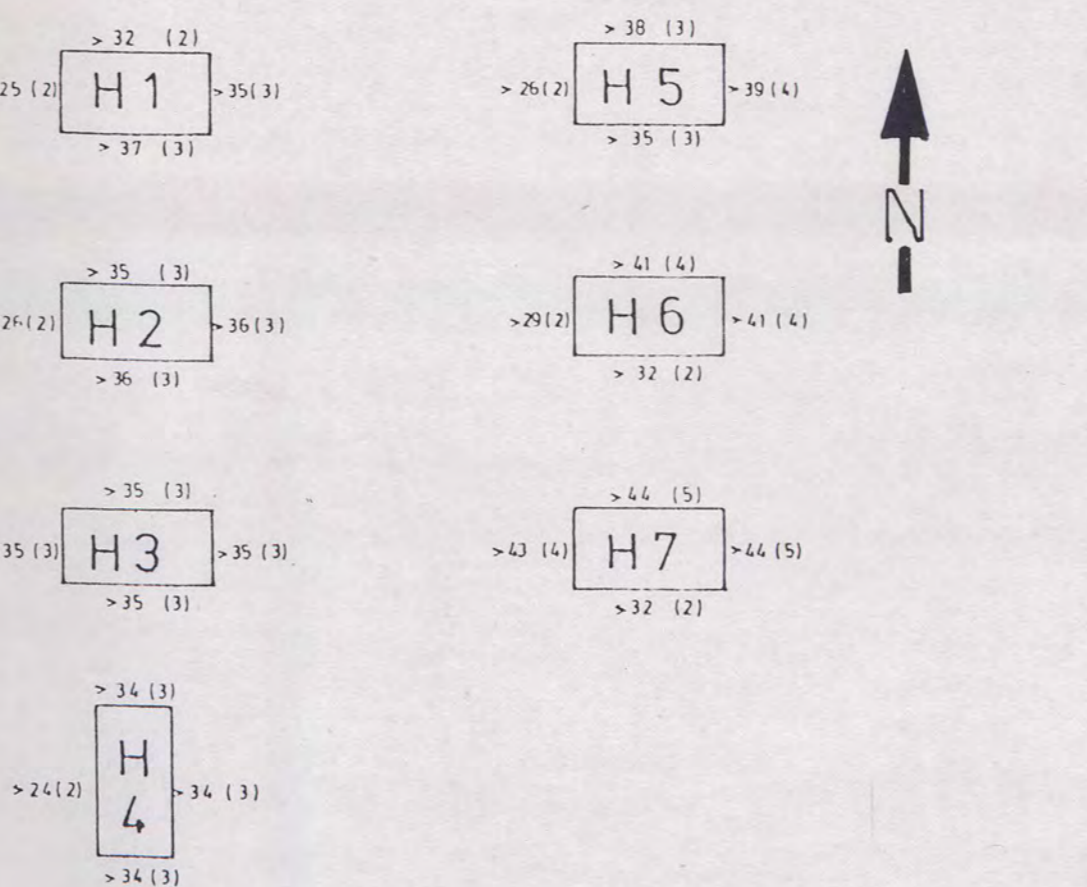


- 9.3 Stauräume vor Gemeinschaftsgaragen dürfen zur Erschließungsanlage und zu den anschließenden Stauräumen anderer Garagen nicht eingefriedet werden.
10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
 - 10.1. Pflanzung von Bäumen als vorgeschlagene Standorte
 - 10.2. Pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstückes ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, Zier- oder Nutzbäum), innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung über Hauptgebäude zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 10.3. Vorhandene Obstbäume und Feidgehölze außerhalb baulicher Anlagen sind zu erhalten.
11. Immissionsschutz - Schallschutzfestsetzungen
 - 11.1. Bezeichnung der Häuser in der Schallschutzfestsetzung H1 - H7
 - 11.2. Bestehende Wohnbebauung
 - 11.3. Die Häuser 1 - 3 und 5 - 7 dürfen erst nach Fertigstellung der als Lärmschutzschirm vorgesehenen Gemeinschaftsgargenbebauung bezogen werden.
 - 11.4. Bei den Häusern 1 - 3 und 5 - 7 ist bei den Ruderäumen zusätzlich eine Raumbelüftung vorzusehen, diese muß die gleiche Schalldämmung aufweisen wie die für diese Gebäudesite vorgesehene Schallschutzfenster.
 - 11.5. Für die verwendeten Baumaterialien ist der entsprechende Schalldämmwert bei der Baueingebplanung vorzulegen.
 - 11.6. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschöß muß die Schalldämmung des Dachaufbaus mind. 45 dB (A) betragen. Der Nachweis ist vorzulegen.
Es wird empfohlen, Schrägen und Decken der Schlafräume im Dach in Stahlbeton größer 12 cm Stärke auszuführen.
 - 11.7. Für die einzelnen Häuser 1 - 7 sind bei der Ausführung der Fenster nachfolgende Schallschutzklassen zu verwenden.
Die Werte ohne Klammern bezeichnen den R'w - Wert in dB (A), die Werte in Klammern bezeichnen die erforderliche Schallschutzklasse.

11.7.1 Lage der Gebäude



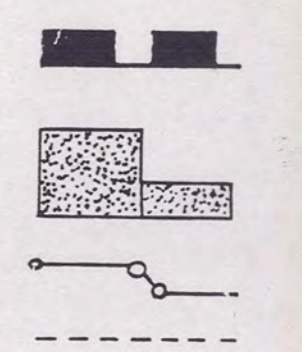
11.7.2 Erforderliche Schallschutzfenster



11.8 Bei der Hörieneinstellung der Gebäude und Fenster sind die Festsetzungen des Heißleres zum Bebauungsplan "Häuslesäcker" zu beachten. Die angegebenen Mindest- und Höchstmaße (bezogen auf NN) dürfen nicht unter- bzw. überschritten werden.

12. Sonstige Festsetzungen

- 12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
13. Hinweise
 - 13.1. Bestehende Bebauung
 - 13.2. Bestehende Grundstücksgrenzen
 - 13.3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.04.1989.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.04.1989 in der Fassung vom 10.10.1990 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.1991 bis 26.04.1991 öffentlich ausgelegt. Für den Bebauungsplan vom 27.04.1989 in der Fassung vom 06.06.1991 wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 01.08.1991 den Bebauungsplan vom 27.04.1989 in der Fassung vom 06.06.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Spessart gem. § 11 BauGB am 17.08.1989 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 17.09.1991 (Az.: 210-610), erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Himmelstadt, 18.09.1991
Flach 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.09.1991 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen amtlich 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 Zellingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Himmelstadt, 27.09.1991
Flach 1. Bürgermeister

Gemeinde Himmelstadt Landkreis Main-Spessart
-Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen-
Bebauungsplan
"HÄUSLESÄCKER"

Himmelstadt, 27.04.1989
geändert: 17.08.1989, 09.11.1989, 10.10.1990, 06.06.1991