

LEGENDE

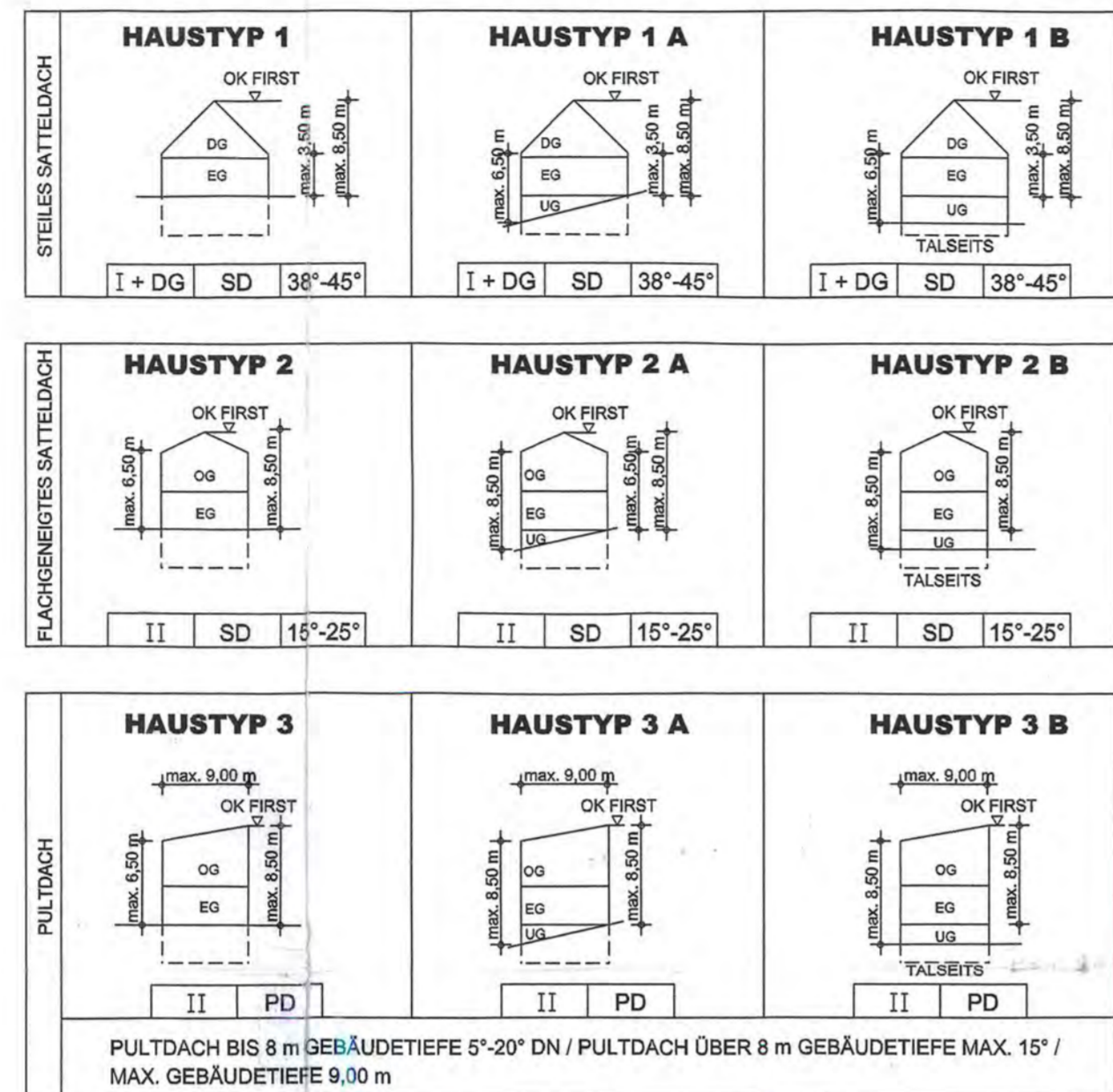
FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO

WA 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§4 BauNVO)
(1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN
(2) ZULÄSSIG SIND
1. WOHNGEBÄUDE,
2. DIE DER VERSORUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREIBEN,
3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.
(3) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN:
1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) ALS HÖCHSTGRENZE 2 VOLLGESCHOSSE
2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) HÖCHSTWERT 0,4
2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) HÖCHSTWERT 0,7
2.4 FOLGENDE GEBÄUDEFORMEN SIND ZULÄSSIG:



DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE BETRÄGT JE NACH HAUSTYP TALSEITS MAX. 6,50m BZW. 8,50m UND BERGSEITS MAX. 3,50m BZW. 6,50m ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE.

- 2.5 ES SIND SATTELDÄCHER, PULTDÄCHER, KRÜPPELWALMDÄCHER UND WALMDÄCHER FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG.
FLACHDÄCHER SIND NUR AUF NEBENGEBÄUDEN ZULÄSSIG.

- DIE DACHFLÄCHE DARF BEGRÜNT WERDEN.
- SOLARZELLEN SIND ZULÄSSIG.
- DACHGAUBEN SIND ZULÄSSIG AB EINER DACHNEIGUNG VON 35°.

- 2.6 AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND PRO WOHNHEINHEIT 1,5 STELLPLÄTZE ZU ERRICHTEN.

- 2.7 GRUNDSÄTZLICH SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.

3. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 OFFENE BAUWEISE
3.2 BAUGRENZE
4. PLANZEICHEN:
4.1 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLAN-TEILS "MAUSBERG III"
4.2 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
4.3 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT BEGLEITENDEM FUSSWEG
4.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
4.5 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG HIER GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHEN
4.6 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE
4.7 ZWINGEND VORGESCHRIEBENE BEPFLANZUNG GEM. DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
4.8 BÖSCHUNGSFLÄCHEN FÜR DEN BAU DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE AUF PRIVATGRUND
4.9 BAUVERBOTSZONE
4.10 BAUBESCHRÄNKUNGSZONE

5. EINFRIEDUNGEN, ZUFAHRTEN

EIN- UND AUSFAHRTEN DÜRFEN NUR AN DEN WOHN- UND ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN ANGELEGT WERDEN. EINFRIEDUNGEN ZU DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN DÜRFEN NUR ALS HOLZZÄUNE, MIT EINER MAX. HÖHE VON 1,30m ANGELEGT WERDEN. HOLZ- UND LATENZÄUNE MIT SENKRECHTER GLIEDERUNG WERDEN EMPFOHLEN. ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE ZUR GEPLANTEN NEUEN St 2300 DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT

- 6.1 BAUGRUNDSTÜCKE SIND SPÄTESTENS 2 JAHRE NACH BEZUGFERTIGKEIT ANZULEGEN, PRO 200 qm NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHE MINDESTENS EIN LAUBBAUM BZW. OBSTBAUM. ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND DIE GRUNDSTÜCKE MIT HEIMISCHEN OBST- U. LAUBBÄUMEN UND GEHÖLZEN EINZUGRÜNEN. BESTEHENDE BÄUME SIND ZU ERHALTEN BZW. DURCH ERSATZPFLANZUNGEN AUSZUGLEICHEN.
6.2 PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME: STIELEICHE ( QUERUS ROBUS), FELDAHORN (ACER CAMPRESTE), HAINBUCH (CARPINUS BETULUS), MEHLBEERE (SORBUS ARIA) ELSBEERE (SORBUS TORNIALIS), SPEIERLING (SORBUS DOMESTICA), VOGELKIRSCH (PRUNUS AVIUM), WINTERLINDE (TILIA CORDATA), BIRKE (BETULA PENDULA), ESCH (FRAXINUS EXCELSIOR), SPITZAHORN (ACER PLATANOIDES), ROTBUCH (FAGUS SYLVATICA)
6.3 PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER: HARTRIEGEL (CORNUS SANGUINEA), HASEL (CORYLUS AVELLANA), PFAFFENHÜTCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS), HECKENKIRSCH (LONICERA XYLOSTEUM), SCHLEHENDORN (PRUNUS SPINOSA), HECKENROSE (ROSA CANINA), BROMBEERE (RUBUS FRUTICOSUS), HOLUNDER (SAMBUCUS NOGRA), SCHNEEBALL (VIBURNUM LANTANA) LIGUSTER (LIGUSTRUM VULGARE).

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 400 qm
7.2 AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,50m ZULÄSSIG. BÖSCHUNGSWINKEL DÜRFEN KEINEN GRÖßEREN NEIGUNGSWINKEL ALS 1:2 HABEN UND MÜSSEN ABERUNDET WERDEN, SIE MÜSSEN SICH DEM NACHBARGRUNDSTÜCK ANGLEICHEN.
7.3 VOR JEDER GARAGE IST OHNE INANSPRUCHNAHME DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN EIN STAUHAUS VON MIND. 3m EINZUHALTEN. DER STAUHAUS DARF NICHT EINGEFRIEDET WERDEN. AUSNAHMEN BEI TOPOGRAPHISCHEN ZWÄNGEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN.
7.4 AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG.

8. HINWEISE

IM BAUGEBIET DÜRFEN INNERHALB DER GRENZE VON 100m VOM WALDRAND OFFENE FEUERSTELLEN WEDER ERRICHTET NOCH BETRIEBEN WERDEN UND UNVERWIRRT FEUER NICHT ANGEZÜNDET WERDEN. IN DIESEM GEBIET IST FUNKENFLUG AUS DEN HEIZUNGSANLAGEN DURCH ANBRINGEN TECHNISCHER VORRICHTUNGEN AM SCHORNSTEIN SICHER AUSZUSCHLIESSEN.
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSNUMMERN
ABWASSERENTSORGUNG: ABWASSERLEITUNGEN DES HÄUSLICHEN ABWASSERS SIND ALS DUKTILE GUSSROHRLITUNGEN AUCH IM PRIVATBEREICH ZU VERLEGEN. AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE IST AUF PRIVATGRUND FÜR DEN KANALHAUSANSCHLUSS EIN REVISIONSSCHACHT ZU ERSTELLEN.

ZISTERNEN: ZISTERNEN, DIE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ERRICHTET WERDEN, SIND ABSOLUT DICHT UND OHNE VERSICKERUNGSÜBERLAUF ZU ERSTELLEN. DIE ZISTERNEN WERDEN VON DER GEMEINDE ABGENOMMEN.

STELLPLÄTZE: STELLPLÄTZE FÜR KRÄFTFAHRZEUGE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN SIND VERSIEGELT UND DICHT GEGEN EINGRINDEN VON OBERFLÄCHENWASSER UND WASSERGEFÄHRDENDEN FLÜSSIGKEITEN ZU ERSTELLEN. DAS ABWASSER AUS DIESEN FLÄCHEN MUSS DER MISCHWASSERKANALISATION ZUGELEITET WERDEN.

KELLERGESCHOSSE: KELLERGESCHOSSE, WELCHE GEMÄSS DER IN DER ERSCHLIESSUNGSPLANUNG FESTGELEGTE KANALTIEFE NICHT IM FREIEN GEFÄLLE ENTWÄSSERBAR SIND, MÜSSEN ÜBER HEBEANLAGEN ENTWÄSSERT WERDEN. AUF DIE DIN 1986 WIRD VERWIESEN.

BEST. 20-KV-KABELLEITUNG MIT BEIDERSEITS 1,00m SCHUTZZONENBEREICH DER E.ON BAYERN AG

AUF EINE FESTSETZUNG DER EINFARTSBEREICHE IM BEBAUUNGSPLANABSCHNITT "MAUSBERG III" WURDE VERZICHTET.

DIE HAUPTFIRSTRICHTUNG WURDE IM BEBAUUNGSPLANABSCHNITT "MAUSBERG III" NICHT FESTGESETZT.

ÖLTANKANLAGEN DIE ÖLTANKANLAGEN SIND VON EINEM FACHMANN REGELMÄSSIG AUF BETRIEBS-SICHERHEIT ZU ÜBERPRÜFEN.

DURCH DIE GEPLANTE VERLEGUNG DER STAATSSTRASSE 2300 IST EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER ANGRENDENDEN GRUNDSTÜCKE DURCH LÄRMIMMISSIONEN ZU ERWARTEN. DIE 40m ANBAU-BESCHRÄNKUNGSZONE IST VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.



- 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND UND QUELLWASSER GEWINNUNG DER FELDMÜHLQUELLE. BEI EINER BEBAUUNG IN DIESEM BEREICH IST FOLGENDES ZU BEACHTEN:
1. DIE ERDARBEITEN SIND ZÜGIG UND MÖGLICHT BEI TROCKENER WITTERUNG DURCHFÜHREN. WENN MUSCHELKALK AUFGEDECKT WIRD, IST ER ARBEITSTÄDIG ABZUDECKEN, DAMIT KEINE STOFFE ODER OBERFLÄCHENWASSER IN DIE KLÜFTE DES MUSCHELKALKES GELANGEN KÖNNEN. OFFEN GELEGTE KLÜFTE SIND IM ZUG DER BAUMASSNAHME WIEDER ZU VERSCHLIESSEN.
2. DIE BEI DER BAUDURCHFÜHRUNG BETEILIGTEN FIRMEN BZW. PERSONEN SIND DARAUFGEBITTEN, DASS ARBEITEN INNERHALB DES TRINKWASSERSCHUTZGEBIETES DURCHFÜHRT WERDEN UND AUFLAGEN ZU BEACHTEN SIND.
3. ES DÜRFEN KEINE AUSLAUGBAREN MATERIALIEN (Z. B. BAUSCHUTT, SCHLACKE, RECYCLINGSCHOTTER...) ZUM BAU VERWANDT WERDEN.
4. AN DER EINSATZSTELLE IST AUSREICHEND ÖLBINDEMITTEL BEREITZUHALTEN. DURCH LECKAGEN -AUCH IM GERINGEN UMFANG- VERUNREINIGTES ERDREICH IST UNVERZÜGLICH ABZUTRAGEN UND VORSCHRIFTMÄSSIG ZU ENTSORGEN. REPARATUREN AN BAUMASCHIENEN SIND VERBOTEN.
5. BAUMASCHINEN MÜSSEN IN EINEM SAUBEREN ZUSTAND SEIN, UM EVENTUELLE LECKAGEN ERKENNEN ZU KÖNNEN.
6. FÜR DIE PLANUNG UND HERSTELLUNG DER GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGEN IST NR. 3.2.6 DES ATV-DVWK- MERKBLATT 142 VOM NOV. 2002 MASSGEBLICH. DIE VERLEGUNG VON UNZUGÄNGLICHEN GRUNDLEITUNGEN, Z.B. UNTER DER GEBÄUDESÖHLE, IST NICHT ZULÄSSIG. DIE WIEDERKEHRENDE DICHTHEITSPRÜFUNG VON GRUNDLEITUNG UND ANSCHLUSSKANAL MUSS MÖGLICH SEIN.
7. DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IST NICHT ZULÄSSIG. DIE ANLAGE VON ZISTERNEN ZUR SAMMLUNG VON REGENWASSER IST NUR UNTER DER VORAUSSETZUNG ZULÄSSIG, DASS KEINE ZUSÄTZLICHEN EINGRIFFE BIS ZUM MUSCHELKALK GESCHEHEN UND DIE DICHTIGKEIT DER ANLAGEN GEWÄHRLEISTET IST (MONOLITHISCHE BEHÄLTER, DICHT E ROHRLEITUNGEN, AUFFÜHRUNG DURCH FACHFIRMA, ABNAHME DURCH GEMEINDE).
8. FÜR DIE LAGERUNG WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE IST § 3 NR. 3 DER WASSERSCHUTZGEBIETS-VERORDNUNG EINSCHLÄGIG. ES WIRD ANGEREGT, DIE NUTZUNG VON GASHEIZUNGEN ZU FAVORISIEREN.
9. DIE DURCHFÜHRUNGSTERMINE SIND DER GEMEINDE, DEM LANDRATSAMT UND DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT ANZUZEIGEN.
DAS MERKBLATT, WELCHES ANHANG DER BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST, IST ENTSPRECHEND ZU BEACHTEN.
BEI ERDARBEITEN AUFTRETENDE FUNDE VON BODENALTERTÜMERN GEMÄSS ART. 8 I BAYER. DENKMALSCHUTZGESETZ SIND UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU MELDEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND GEMÄSS ART. 8 II BAYER. DENKMALSCHUTZGESETZ UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.04.2005 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Mausberg II und III" (2. Änderung und Neufassung des Bereichs "Mausberg III") beschlossen.

Auf die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 14.04.2005 verzichtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Planentwurf vom 14.04.2005 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.05.2005 bis einschließlich 03.08.2005 mit Entwurfabgründung öffentlich ausgetragen.

Die Gemeinde Himmelstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.08.2005 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.08.2005 als Sitzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 01.07.2005 ersichtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Himmelstadt, Kirchplatz 3, 97267 Himmelstadt, sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Zelllingen, Würzburger Straße 28 in 97225 Zelllingen während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Himmelstadt den 01. JULI 2005
Seal and signature of the Mayor.

BEBAUUNGSPLAN "MAUSBERG III"
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MAUSBERG II und III" (2. Änderung und Neufassung des Bereichs "Mausberg III")
GEMEINDE: HIMMELSTADT
KREIS: MAIN - SPESSART

Table with planning details: MASS-STAB: M 1:1000, DATUM: 14.04.2005, GEÄNDERT: 23.06.2005, ARCHITEKTURBÜRO LISA KRAFT, FELUNGSHÄUSERSTRASSE 44 A, 36444 BIEBERAL.