

**GEMEINDE HIMMELSTADT  
BEBAUUNGSPLAN 1:1000  
NEBENERWERBSGEBIET  
MD § 8**



Art und Maß der baulichen Nutzung :

1 ) Das Nebenerwerbsgebiet wird als Dorfgebiet ( MD ) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 festgesetzt.

*s. Weitere Festsetzungen!!*

2 ) Die in § 17 ( 1 ) Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte werden durch folgende Höchstwerte ersetzt :

Geschoßflächenzahl	( GFZ )	0.4
Grundflächenzahl	( GRZ )	0.3

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke :

1 ) ~~2 000 qm~~

§ 3

Bauweise :

1 ) Im Planbereich gilt offene Bauweise entsprechend § 23 BauNVO Abs. 1 und 2.

§ 4

Gestaltung der Gebäude :

1 ) Wohngebäude :

1.1 Dachdeckung :  
~~engobierte Dachpfannen~~

1.2 Dachüberstand :  
darf nicht mehr als 0.30 m an Traufe und Ortgang überstehen.

1.3 Dachgauben :  
~~sind nicht zulässig.~~

1.4 Kniestöcke :  
~~sind nicht zulässig.~~

1.5 Schornsteinaustritte :  
nur in Firstnähe.

1.6 Sockel :  
a ) Sockelhöhe bis 0.50 m über dem angrenzenden Erdreich gestattet

b ) Material :  
Putz, Beton, Sichtbeton.



- 2 ) Nebengebäude :
- 2.1 Dachdeckung :  
engobierte Dachpfannen oder Wellasbestzementplatten  
Farbe grau.
  - 2.2 Dachüberstand :  
darf nicht mehr als 0.30 m an Traufe und  
Ortgang überstehen.
  - 2.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Nebenge -  
bäude möglichst einheitlich zu gestalten.
  - 2.4 Sockel :
    - a ) Sockelhöhe bis 0.50 m über dem angrenzenden  
Erdreich ist gestattet.
    - b ) Material :  
Putz, Beton, Sichtbeton.

- 3 ) Garagen :
- 3.1 Dachdeckung :  
~~Flachdach.~~
  - 3.2 Dachüberstand :  
~~unzulässig.~~
  - 3.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen  
einheitlich zu gestalten.
  - 3.4 Sockel :
    - a ) Sockelhöhe bis 0.50 m über dem angrenzenden Erd -  
reich ist gestattet.
    - b ) Material :  
Putz, Beton, Sichtbeton.

§ 5

Ausgestaltung der Haupt - und Nebengebäude:

- 1 ) Materialien :  
Die Art der Materialien ist im Baugesuch anzugeben und wird  
im Baugenehmigungsverfahren behandelt.  
Auffallende Putzmusterungen sind nicht gestattet.

§ 6

Farben :

Die Verwendung von verschiedenen Farben bei Aussenanstrichen ist nicht  
gestattet. Gebäudeanstriche sind in gedeckten satten Farben auszuführen  
( gedecktes Weiss, Grau, Ocker o.ä. ).  
Die Farbgebung der Rolläden ist auf die Farbe des Aussenanstriches abzu -  
stimmen.

§ 7



Aussenanlagen :

Einfriedigungen :

Zäune aus Holz oder Maschendraht, Zaunhöhe 1.00 m mit Hecken hinterpflanzt.

Terrassen :

Terrassen sind so auszuführen, daß sie sich dem natürlichen Gelände angleichen. Sie müssen sich in Material, Maß, Form und Verhältnis der Gesamtanlage unterordnen.

Geländegestaltung :

Der natürliche Hangverlauf soll möglichst erhalten bleiben. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern über 0.50 m sollen vermieden werden und bedürfen einer besonderen Genehmigung.



Mülltonnen :

Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Strasse aus nicht eingesehen werden können.

Bepflanzung :

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Baum - und Strauchbepflanzungen vorzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Verbindliche Festsetzung :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 5 BBauG )



Verkehrsflächen :

( § 9 Abs. 1 Nr.3 BBauG )

Straßenverkehrsflächen :



Straßenbegrenzungslinie :



Bauweise :

( § 9 Abs. 1 Nr.1 Buchstabe b BBauG sowie §§ 16 und 17 BauNVO )

Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude zwingend :



Zahl der Vollgeschosse für Nebengebäude als Höchstgrenze :

II

Grundflächenzahl :

GRZ 0,3

Geschoßflächenzahl :

GFZ 0,4

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen :

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen :

Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

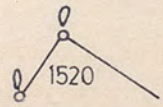
( § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBauG )





Hinweise :

Bestehende Grundstücksgrenzen und Plannummern :



Baugrenze :



Sichtwinkel :

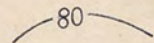
( Fläche ist in einer Höhe von 0.80 m über Terrain von Bebauung und Bewuchs freizuhalten )



Vorhandene Bebauung :



Höhenlinien :



Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

( § 5 Abs 2 Nr.4 und § 9 Abs. 1 Nr.6 BBauG ) :

20 kV Doppel - Freileitung :



Geplanter Abwasserkanal :



Weitere Festsetzungen :

Soweit im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen nicht besonders ausgewiesen wurden, sind diese im Rahmen des § 12 BauNVO zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 6 und 7 BayBO.

Als Dachformen sind zugelassen : Flachdächer für Garagen, Dächer mit einer Dachneigung bis 27 Grad für Wohn - und Nebengebäude.

Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land - und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Zulässig sind nach BauNVO 3 § 5 :

Wirtschaftsstellen land - und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Wohngebäude, Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land - und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbau - betriebe, Tankstellen.

Unzulässig sind :

Schank - und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, alle Betriebe welche Luftverunreinigung verursachen, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bauweise :

- a ) Wohngebäude Massivbauweise.
- b ) Nebengebäude Massiv - oder Tafelbauweise.



Traufhöhen :

- |     |              |                |
|-----|--------------|----------------|
| a ) | Wohngebäude  | bis zu 6.50 m  |
|     | Dachneigung  | 20 bis 27 Grad |
| b ) | Nebengebäude | bis zu 6.50 m  |
|     | Dachneigung  | 12 bis 27 Grad |
| c ) | Garagen      | Flachdach      |
|     | Dachneigung  |                |

Dachdeckung :

- |              |  |
|--------------|--|
| Wohngebäude  | engobierte Dachpfannen                                   |
| Nebengebäude | engobierte Dachpfannen od.<br>Wellasbestzement - Platten |
|              | Farbe Grau   |
| Garagen      | Kiespressdächer.   |



Der Bebauungsplanentwurf Einschl. Begründung  
hat Gem. Art. 2 Abs. 6 BBauG. vom 7. 11. 1975  
bis 9. 12. 1975 öffentlich ausgelegen.

Himmelstadt, den 11. 03. 1976

Bürgermeister:

*hup*

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 25. 01. 1974  
in der Fassung vom 1. 10. 1976 Gem. § 10 BBauG am  
21. 10. 1976 als Satzung beschlossen.

Himmelstadt, den 09. 11. 1976

Bürgermeister:

*hup*

Mit Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes  
Main-Spessart vom 15.2.1977 Az. 410 - 610 genehmigt.

Karlstadt, 15.2.1977  
Landratsamt Main-Spessart

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12  
BBAUG VOM 29. 03. 77 BIS AN  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE GENEHMIGUNG  
UND AUSLEGUNG IST AM 29. 03. 77 BEKANNTGE -  
MACHT WORDEN. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN GEM.  
§ 12 BBAUG AM 29. 03. 77 RECHTSVERBINDLICH  
GEWORDEN.

*Amann*  
Amann  
Landrat

HIMMELSTADT, DEN 29. 03. 77  
BÜRGERMEISTER

*hup*

AUFGESTELLT



WÜRZBURG, DEN 1. 10. 76  
25. 1. 1974

HEINRICH WACKER  
DIPL.-ING. ARCHITEKT  
VIRCHOWSTRASSE 15

*Wacker*



# Bebauungsplan

## "NEBENERWERBSGEBIET"

### 1. Änderung

Mit Aufstellungsbeschluß vom 25.08.1988 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 02.09.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Himmelstadt, den 25.01.1989



I.V. *R. Flach*  
Flach, 2. Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.08.1988 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 12.09.1988 bis 17.10.1988 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt Nr. 35 vom 02.09.1988 bekanntgemacht und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Himmelstadt, den 25.01.1989



I.V. *R. Flach*  
Flach, 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Himmelstadt hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 26.01.1989 die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.08.1988 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Himmelstadt, den 27.01.1989



I.V. *R. Flach*  
Flach, 2. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Spessart am 22 FEB. 1989 angezeigt (§ 11 BauGB). Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09 JUNI 1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Bestimmungen und Rechtsfolgen der §§ 214 u. 215 BauGB sowie die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 u. 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, 09 JUNI 1989



I.V. *R. Flach*  
Flach, 2. Bürgermeister



## Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

- 1.) Mindestgröße der Baugrundstücke  
(Festsetzungen § 2 Nr. 1)

Die Festsetzung wird hiermit aufgehoben.

- 2.) Dachneigung bei Wohngebäuden  
(Festsetzung "Weitere Festsetzungen")

Zulässige Dachneigung 35 bis 43°

- 3.) Dachneigung und Dachgestaltung der Garagen und Nebengebäude  
(Festsetzung § 4 Nrn. 3.1, 3.2 und "Weitere Festsetzungen")

Zulässig nur Satteldach mit dem Wohngebäude angepaßter Dachneigung und Dachüberstand.

- 4.) Dachgauben  
(Festsetzung § 4 Nr. 1.3)

Dachgauben sind zulässig.

- 5.) Dachdeckung  
(Festsetzung § 4 Nrn. 1.1, 2.1, 3.1 und "Weitere Festsetzungen")

Für die Dacheindeckung ist naturrotes oder rotbraunes Material zu verwenden.

- 6.) Kniestöcke  
(Festsetzung § 4 Nr. 1.4)

Die Festsetzung wird aufgehoben.

- 7.) Zahl der Vollgeschosse  
(Festsetzung "Bauweise")

Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude und Nebengebäude  
als Höchstgrenze

**II**

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nebenerwerbsgebiet" vom 01.10.1976, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 15.02.1977, Az.: 410-610.

## Begründung

Der Bebauungsplan "Nebenerwerbsgebiet" wurde gem. Gemeinderatsbeschluß vom 22.04.1971 ausgestellt und 1977 rechtsverbindlich. Die zwischenzeitliche bauliche Entwicklung und die Bauwünsche der Grundstückseigentümer haben im Hinblick auf die Dorferneuerung zu einer Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes geführt. Während die Grundzüge des Bebauungsplanes unverändert bestehen bleiben, hat der Gemeinderat Himmelstadt am 25.08.1988 eine Änderung der Festsetzungen im Hinblick auf die bauliche Gestaltung der Gebäude beschlossen. Mit der Änderung wird dem Wunsch der Bauwerber nach landschaftsgerechter Bauweise Rechnung getragen. Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, weil die Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen nur fortentwickelt und sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Himmelstadt, 25.08.1988

*R. Flach*  
i.V. Flach, 2. Bürgermeister





# **Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

1.) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(Festsetzung § 3 Nr. 1)

Offene Bauweise

-nur Einzelhäuser zulässig



2.) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
je Gebäude

3 Wo

## **Begründung**

Die Gemeinde Himmelstadt hat den Bebauungsplan "Nebenerwerbsgebiet" in der Fassung der 1. Änderung vom 25.01.1989 zur dorfgerechten städtebaulichen Weiterentwicklung aufgestellt.

Im Laufe der baulichen Entwicklung hat sich im Planungsbereich ein verstärkter Trend zur ausschließlichen Wohnbebauung ergeben. Dies widerspricht dem Planungswillen der Gemeinde. Zur Sicherung der Entwicklung als Dorfgebiet ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine Beschränkung der möglichen verdichteten Wohnbebauung beabsichtigt. Durch die Änderung werden insbesondere für die Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Kleinsiedlungen und land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen einschließlich ihrer Nebenanlagen Freiräume geschaffen.

Mit der Beschränkung auf den Bau von einzelnen Wohngebäuden (zuzüglich ihrer Nebengebäude) in Verbindung mit einer Begrenzung auf 3 Wohneinheiten soll eine dorfgerechte Bauweise sichergestellt werden. Die Errichtung größerer Baukörper mit ausschließlicher Wohnnutzung war nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar zulässig aber nicht gewollt. Durch die geräumigen Bauflächen sollte vielmehr eine großzügige Bebauung mit landwirtschaftlichen Wohn- und Nebengebäuden ermöglicht werden. Mit der Bebauungsplanänderung wird daher der tatsächliche Planungswillen der Gemeinde Himmelstadt dokumentiert.

Himmelstadt, 30.09.1993  
geändert: 02.03.1994



Flach

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.05.1993.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.09.1993, in der Fassung vom 02.03.1993, wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.1994 bis 29.04.1994 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 05.05.1994 den Bebauungsplan vom 30.09.1993, in der Fassung vom 02.03.1994, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Spessart gem. § 11 BauGB am 23.06.1994 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.09.1994, Az.: 510 - 610, erklärt, daß Rechtsverstöße bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgestellt wurden.

Himmelstadt, 14.10.1994

Flach  
1. Bürgermeister



\*\*\*\*\*  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 14.10.1994 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, 14.10.1994

Flach  
1. Bürgermeister



\*\*\*\*\*

**Gemeinde Himmelstadt** Landkreis Main-Spessart  
- Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, 97225 Zellingen -

## **B e b a u u n g s p l a n**

**"N E B E N E R W E R B S G E B I E T"**

### **2. Ä N D E R U N G**

Himmelstadt, 30.09.1993  
geändert: 02.03.1994