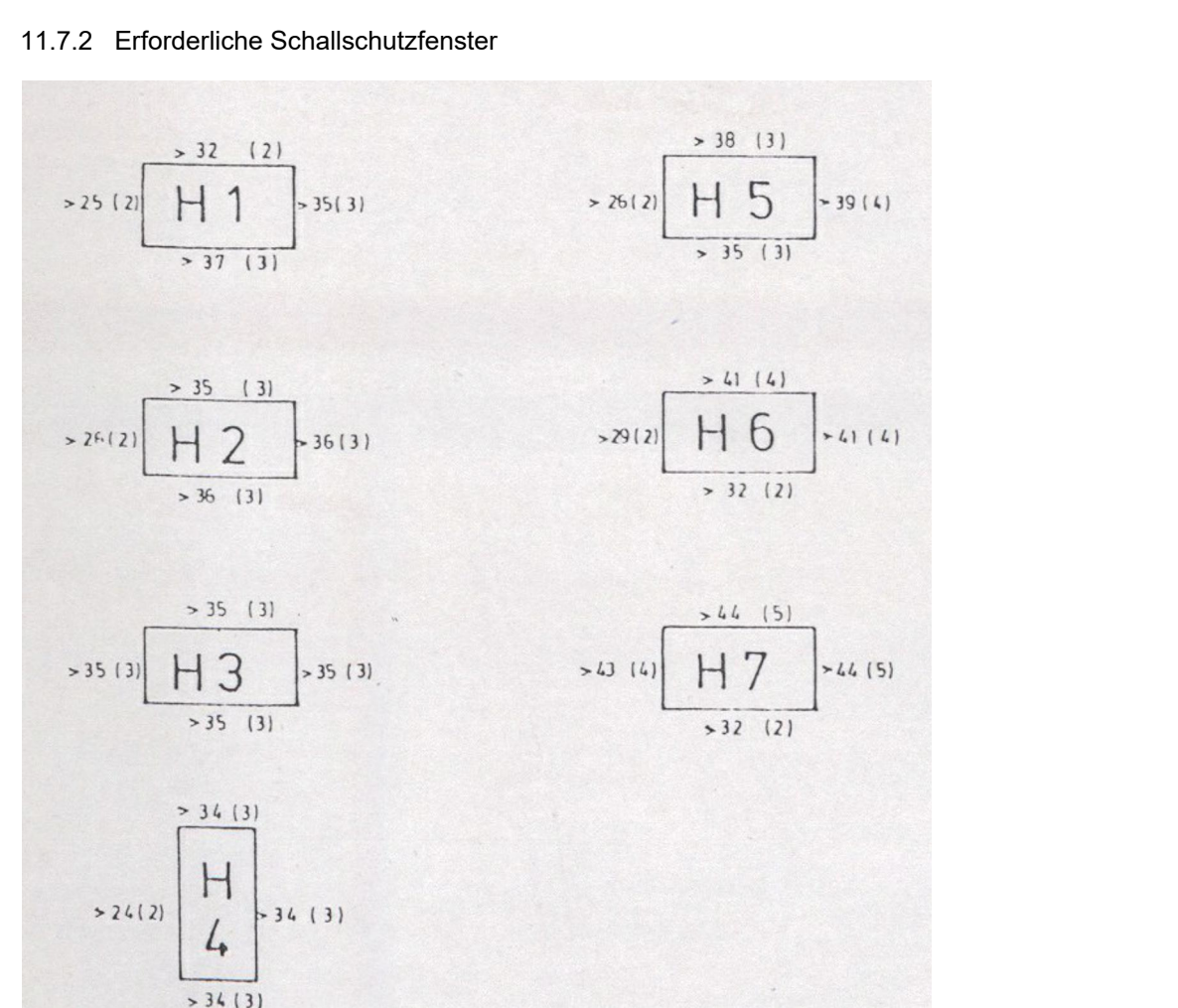
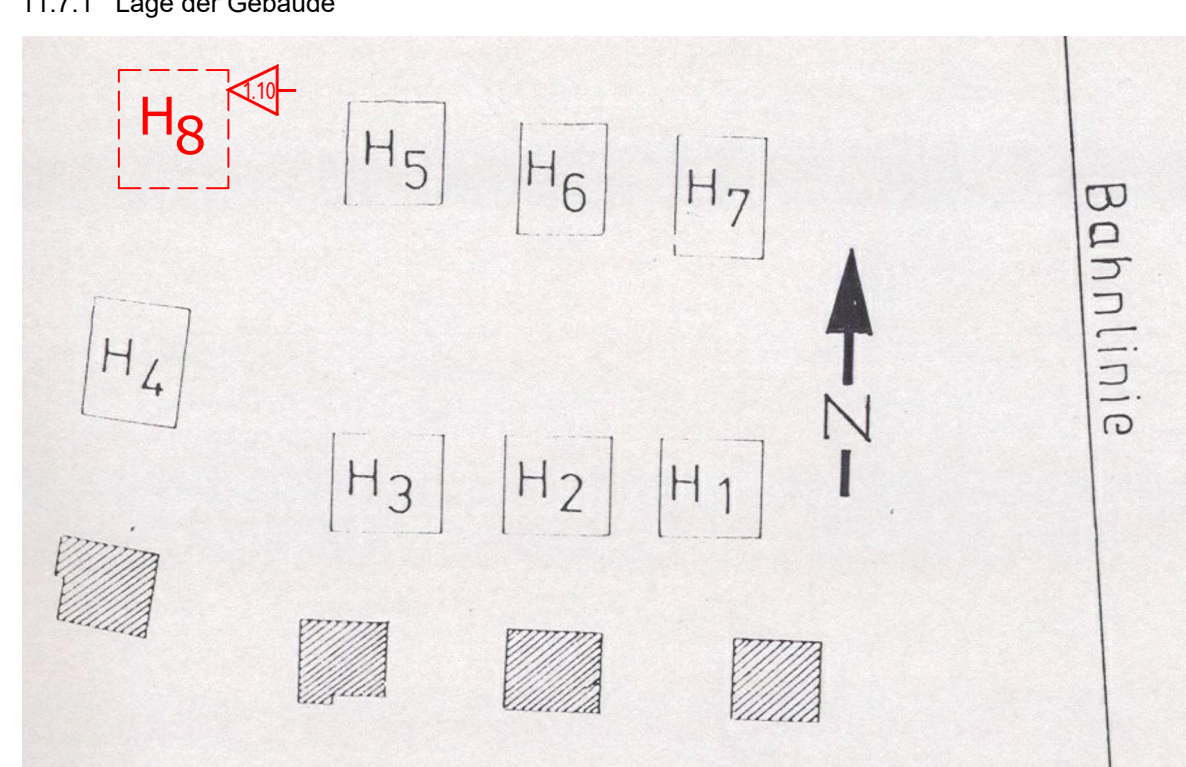


Himmelstadt

- 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 Lärmschutzwand vorgesehenen Gemeinschaftsgaragenbebauung bezogen werden.
- 11.4 Bei den Häusern 1 – 3 und 5 – 7 ist bei den Ruheräumen zusätzlich eine Raumbelüftung vorzusehen, diese muss die gleiche Schalldämmung aufweisen wie die für diese Gebäudeseite vorgesehenen Schallschutzfenster.
- 11.5 Für die verwendeten Baumaterialien ist der entsprechende Schalldämmwert bei der Baueingabeplanung vorzulegen.
- 11.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss muss die Schalldämmung des Dachaufbaus mind. 45dB (A) betragen. Der Nachweis ist vorzulegen.



- 11.7.1 Lage der Gebäude
- 11.7.2 Erforderliche Schallschutzfenster
- 11.8 Bei der Höheneinstellung der Gebäude und Fenster sind die Festsetzungen des Beiplanes zum Bebauungsplan „Häuslesäcker“ zu beachten. Die angegebenen Mindest- und Höchstmaße (bezogen auf NN) dürfen nicht unter- bzw. überschritten werden. Festsetzungen zu Gebäude H8 siehe Festsetzungen 2.7.

- 12. **Sonstige Festsetzungen**
- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 12.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 13. **Hinweise**
- 13.1 Bestehende Bebauung
- 13.2 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 13.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 14. **Immissionsschutz Gebäude H8**
Für das Gebäude H8 hat der Bauwerber eigenverantwortlich eine Schallimmissionsschutz-technische Untersuchung gemäß DIN 18005 zu veranlassen. Die aufgrund dieser Untersuchung erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind eigenverantwortlich umzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen.
- 15. **Bodenschutz**
Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben sind Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzung des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Sollten altlastverdächtige Flächen oder sonstiges Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundungen und ggf. Sanierungen mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetzte abzustimmen.
- 16. **Grundwasserschutz**
Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Vorgaben des allgemeinen Grundwasserschutzes sind bei allen Bauvorhaben (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 17. **Überschwemmungsgebiete**
Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizöl-, verbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).
- 18. **Änderung des Bebauungsplanes**
- 18.1 Umgrenzung der Änderung
- 18.2 Nummer der Änderung

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Himmelstadt hat in der Sitzung vom 02.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häuslesäcker“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Himmelstadt, den _____
1. Bürgermeister (Herbert Hemmelmann)

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häuslesäcker“ handelt es sich um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB wurde angewandt. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Himmelstadt, den _____
1. Bürgermeister (Herbert Hemmelmann)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 08.10.2020 mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Himmelstadt, den _____
1. Bürgermeister (Herbert Hemmelmann)

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2022, hat in der Zeit vom 22.02.2023 bis 27.03.2023 stattgefunden.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2023 von der Offenlegung informiert und um Stellungnahme bis 27.03.2023 gebeten.

Die Gemeinde Himmelstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____, redaktionell geändert am _____ als Satzung beschlossen.

Himmelstadt, den _____
1. Bürgermeister (Herbert Hemmelmann)

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Entwurfsbegründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Himmelstadt, _____ während der Allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Himmelstadt, den _____
1. Bürgermeister (Herbert Hemmelmann)

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häuslesäcker“ ersetzt im Planteil vollständig den gültigen Bebauungsplan (rechtskräftig 27.09.1991).“

Gemeinde Himmelstadt
Landkreis Main-Spessart

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN „Häuslesäcker“

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Himmelstadt, 1. Bürgermeister Herbert Hemmelmann
c/o VG Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

Stand: 08.10.2020
geändert: 13.12.2022



Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO WA
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Geschossflächenzahl GFZ 1,2
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,4
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss I + DG
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend für GGa I
- 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 Dachdeckung ist naturrottes oder rotbraunes Material zu verwenden.SD 38-48°
- 2.6 Hauptfirstrichtung für alle Gebäude
Für Gebäude H8 wird keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ↔
- 2.7 Für das Gebäude H8 gilt:
max. zulässige Firsthöhe 173,50 m ü. NN
max. zulässige Wandhöhe 169,00 m ü. NN
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 offene Bauweise 0
- 3.2 geschlossene Bauweise 9
- 3.3 - entfällt - K
- 3.4 Baugrenze - - -
- 3.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig △
- 3.6 Nur Einzelhäuser zulässig △
- 4. **Garagen und Nebengebäude**
- 4.1 Garagenstandorte Ga
- 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 Dachdeckung zu erstellen.
- 4.4 Einzel- und Doppelgaragen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 4.5 Gemeinschaftsgaragen
- 4.5 Gemeinschaftsgaragen sind zu bauen
 - in massiver Bauweise mit harter Bedachung
 - mit naturrotter Dachdeckung
 - 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 °FH 7,8
SD 32-38°

- 5. **Immissionsschutz**
Aufenthaltsräume sind nur in der von der Bahnhöhe Würzburg-Aschaffenburg schallabgewandten Gebäudeseite zulässig. Sie können als Ausnahme auch an anderen Gebäudeseiten zugelassen werden. Der Bauwerber hat zusätzlich notwendige passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungsanlage) im Baugenehmigungsverfahren nachweisen.
- 6. **Hochwasserschutz, Aufschüttungen, Abgrabungen**
- 6.1 - entfällt -
- 6.2 Überschwemmungsbereich des Maines, HQ100 △
- 6.3 - entfällt -
- 6.4 Flächen für Aufschüttungen zum Hochwasserschutz △
- 6.5 Mindesthöhe aller Gebäudeöffnungen über NN:
Die Unterkante aller Gebäudeöffnungen im Baugelände wird auf mind. 165,0 m über Normalnull festgelegt. Darunter liegende Gebäudeteile sind luftdicht und wasserundurchlässig auszubilden; der Auftrieb ist zu berücksichtigen.
- 6.6 Eine Bebauung im Geltungsbereich ist erst dann zulässig, wenn der durch die Bebauung entstehende Verlust an Retentionsraum für den Main ausgeglichen wurde. Eine Ausnahme-genehmigung nach § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG ist für Einzelbauvorhaben zu beantragen, sofern diese im Überschwemmungsbereich des Main liegen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.
- 6.7 In Wohngebäuden auf der Fläche mit der Flur-Nr. 5769 müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.
- 6.8 In Gebäuden auf der Fläche mit der Flur-Nr. 5769 muss die Gebäudetechnik, insbesondere Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, mind. an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rücktauscherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.
- 7. **Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung**
- 7.1 Regenrückhaltebecken bzw. Regenüberlauf 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.
- 9.2 Stauräume vor Garage dürfen zur Erschließungsanlage nicht eingefriedet werden.
- 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 - entfällt - △
- 10.2 **Flächen**
Für 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche eines jeden Baugrundstückes ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm, Zier- oder Nutzbäum), innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Hauptgebäude zu pflanzen und zu unterhalten.
- 10.3 Vorhandene Obstbäume und Feldgehölze außerhalb baulicher Anlagen sind zu erhalten.