

Textliche Festsetzungen

und Planzeichenvordnung

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35 zulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,0 zulässige Geschossflächenzahl

I + D zulässige Zahl der Vollgeschosse
1 Vollgeschoss + Dachgeschoss
das Dach kann ein Vollgeschoss sein

Grundstücksgrößen mindestens 300 m²

3. Bauweise, Baugrenzen

0 offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

B Baugrenze

4. Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsfläche

SB Straßenbegrenzungslinie

SBZ Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Zone)

F W Fußweg

5. Grünflächen

G private Grünflächen

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

U Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B Bäume

H Sonstige Bepflanzungen (Hecken)

Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
(Mindestgrößen und Artenwahl s. Begründung)
Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Durchgehende Betonsockel oder Mauern sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr.14)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und / oder in Zisternen zu speichern. Überläufe sind an das Mulden-Rigolensystem anzuschließen.

Laut Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von größer oder gleich 2m³ je 100qm versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken.

Die zugehörige Ablaufdrosselung zur Entleerung des Rückhalteraaumes beläuft sich auf 0,1/s je 2m³ Rückhaltevolumen.
Im Fall einer Zisterne ist das Rückhaltevolumen zusätzlich zu dem Brauchwasserspeicher vorzuhalten.

Für Stellplätze, private Zufahrten und Wegflächen sind offenporige, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenluge, Drainluge, sog. Ökopflaster, wassergebundene Beläge).

8. Dächer / Gestaltung

zulässig sind nur geneigte Dächer

- mit einer Dachneigung > = 30°

- mit einer Dacheindeckung aus nicht glänzenden,

naturnoten Dachsteinen oder als begrüntes Dach.

nach Süden, Südosten und Südwesten auch in

Glaseindeckung bzw. Sonnenkollektor/Photovoltaik.

Garagen und Nebengebäude sind auch als begrünte Flachdächer zulässig

9. sonstige Planzeichen

— Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- - - - mögliche Grundstücksgrenzen als Hinweis

□ möglicher Baukörper als Hinweis

± 2,0 Abstände, Breiten in m, z. B. 2,00 m

1055/1055/1 Flurnummer

"Immissionsschutz - Autobahn A3 (Frankfurt - Nürnberg)"

Die Gemeinde Mainstockheim hat die schalltechnische Überprüfung im vereinfachten Schätzverfahren durch das Ingenieurbüro Wölfel veranlasst.

Die überschlägige Abschätzung hat ergeben, dass während des Tageszeitraumes eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 55 db (A) am nördlichen Rand des Baugebiets, während der Nacht eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 db (A) im gesamten Gebiet zu erwarten sind.

Die Schallimmissionsprognose wird den Bebauungsplanunterlagen angefügt. Aufgrund der Tatsache, dass nach Aussage des Sachverständigen bei einer exakten Berechnung vermutlich niedrigere Schallimmissionspegel zu erwarten sind und die Gemeinde Mainstockheim derselben Auffassung ist, wird auf die Durchführung einer exakten Berechnung verzichtet.

Die Gemeinde Mainstockheim empfiehlt folgenden passiven Schallschutz:

- Räume mit Schlaf- und Kinderzimmer sollten möglichst an der Gebäude-Südseite, abgewandt von der Autobahn A3 (Frankfurt-Nürnberg), angeordnet werden.

- Für nach Westen, Osten oder Norden orientierte Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern gilt, dass diese möglichst nicht offenbar ausgeführt werden. Bei Außenlärmpiegeln von über 45 db (A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich (vgl. Anmerkung im Beiblatt DIN 18005 und Nr. 5.4, Abs. 1 der DIN 4109/1198).

- Die Anforderungen der Schalldämmmaße der Außenbauteile sollte gemäß DIN 4109 im Einzelfall (Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren) ermittelt werden. Dachgeschossausbauten sind zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf die VDI 4100 hingewiesen, die Qualitätskriterien für den Schallschutz in Wohnungen bei Planung und Ausführung enthält.

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg, Tel. 0931 / 54850, zu verständigen.

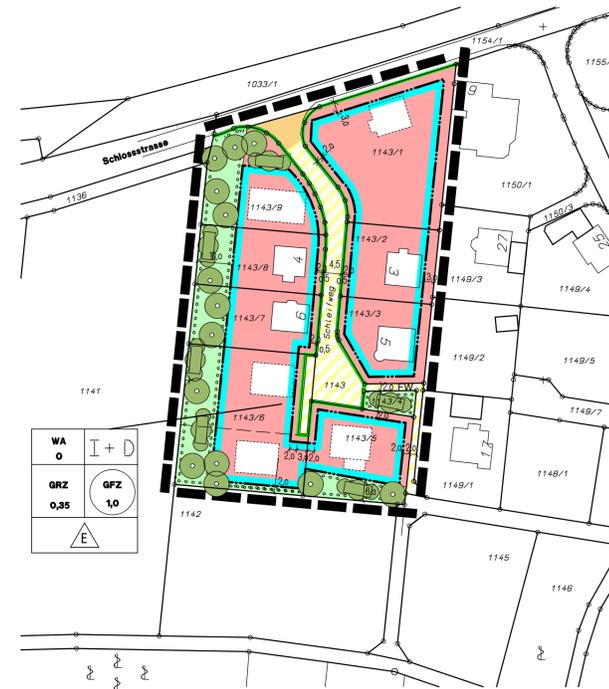
Die aufgelundenen Gegenstände und Fundorte dürfen gem. Art. 8 Abs. 2 nicht verändert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nach den Plänen des Tiefbautechnischen Büros Köhl Würzburg GmbH Postfach 11 04 39, 97031 Würzburg.
Der Überlauf aus dem Mulden-Rigolen-System Schleitweg wird in den Bach in der Schlossstraße geleitet. Eventuell erforderliche Ergänzungen zur wasserrechtlichen Erlaubnis werden im Rahmen der Erschließungs- und Tiefbauplanung erarbeitet.
Im Bereich der geplanten Stichstraße zum südlichen Teil des Flurstückes 1143/6 wird die Errichtung eines Versorgungstreifens von ca. 1,0 m empfohlen. Zwischen geplanten Baustandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Eine Ausgleichsfläche nach §1a BauGB auf dem Flurstück 1142 außerhalb des Geltungsbereichs ist dem Bebauungsplan mit einem Flächenumgriff von insgesamt 400 m² zugeordnet.

Diese ist als extensive Obstbaumwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Auf einer Teilfläche ist die Aufwertung durch die Anlage von Stein- und Holzhaufen mit randlicher Eingrünung festgelegt (vgl. auch Begründung Kap. 6.4).



1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord II" M 1 : 1000

1. Die Gemeinde Mainstockheim hat am 14.09.2006 die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes "Nord II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2006 öffentlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes "Nord II" wurde vom 21.08.2007 bis 20.09.2007 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.07.2007.
Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.07.2007 bis 20.09.2007 stattgefunden.

3. Die Gemeinde Mainstockheim hat mit Beschluss vom 08.11.2007 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. die Einwendungen der Bürger vorgenommen, das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 07.12.2007 mitgeteilt.

4. Die Gemeinde Mainstockheim hat am 08.11.2007 die Änderung des Bebauungsplanes "Nord II" als Satzung beschlossen.

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord II" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Er ist damit rechtskräftig geworden.

.....2007

Gemeinde Mainstockheim
(Siegel)

.....
Karl-Dieter Fuchs
Erster Bürgermeister

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

Gemeinde Mainstockheim 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord II"

Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen

Vorhabenträger:

Entwurfsverfasser:

.....
(Datum, Unterschrift)

.....
Eibelstadt, 10.12.2007

Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
Gemeinde Mainstockheim
Kaiserstraße 37
97318 Kitzingen

Roth + Haas
ARCHITEKTEN
DIPL.-ING. (FH)
EIBELSTADT - MAINSTOCKHEIM
Hauptstraße 20 · 97246 Eibelstadt
Tel. 09303/9072-0 · Fax 09303/9072-22
info@roth-haas.de · www.roth-haas.de

BAUTEL				Bebauungsplan		BV-NR	
MASZSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	GEZEICHNET	PROJEKTLIEFER	PL-NR - ANDST.	M 0707	
1:1000	04.06.2007	10.12.2007	pe	P. Engert	M0707/BBPL/A		