

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl
GFZ 10	zulässige Geschosflächenzahl
TH(B) 3,5	zulässige Wandhöhe (gem. Art. 6 BayBo), an der Traufseite gemessen, in Meter über gepl. Gelände, bergseitig
TH(T) 6,5	zulässige Wandhöhe (gem. Art. 6 BayBo), an der Traufseite gemessen, in Meter über geplantem Gelände, talseitig
OKFFB EG +0,50	Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 50cm über Oberkante Gehsteig, in der Mitte des Grundstücks am Gehsteig, auf der dem Grundstück zugewandten Seite gemessen

3. Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungsline
	Fußweg
	Revisionsweg
	P+R

5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche mit Planzgebot

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

	großkroniger heimischer Laubbaum bzw. ortstypischer Obstbaumhochstamm
	Hecken-/Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen, mind 3-reihig

Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken mit etwaiger Standortbindung (§9 (1) Nr.25a BauGB)

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer großkroniger Laubbaum oder ein ortstypischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. (Mindestpflanzgrößen und Artenauswahl s. Anhang zur Begründung). Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

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

Stützmauern dürfen eine max. Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)

(Obst-)Baumwiese und Gehölzpflanzungen (mind. 3 reihig)

Extensive Wiese mit naturnah gestalteter Retentions- und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal (gem. §9 (1) 14 BauGB)

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

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken oberflächlich zu sammeln und/oder in Zisternen zu speichern. Überläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Für Stelplätze, private Zufahrten und Wegeflächen sind offenporige versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenflüge, Drainflüge, wassergebundene Beläge, sog. Okopflaster...)

Abgrenzung Ausgleichsfläche Weingut Dichtel (250 m²)

7. Dächer / Gestaltung

zulässig sind nur geneigte Dächer
- mit einer Dachneigung von >30
- mit einer Dachdeckung aus nichtglänzenden, naturrotten Dachsteinen oder als begrüntes Dach nach Süden, Südosten und Südwesten auch in Gaseindeckung bzw. Sonnenkollektor / Photovoltaik

Garagen und Nebengebäude sind auch als Flachdächer zulässig

Gestaltung: Die Farbgebung der Gebäude darf nicht in landschafts-untypischen grellen, glänzenden Farben erfolgen.

8. Schallschutz

Das Plangebiet wird im Westen von der Eisenbahnlinie Würzburg-Nürnberg und im Norden von der Kreisstraße KT27 tangiert.

Die Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Grenzwerte gem. der 16.BfMSCHV

Beurteilungspegel	Orientierungswert DIN 18005	Grenzwert 16.BfMSCHV
Tage	56-63 dB(A)	55 dB(A) / 59 dB(A)
Nacht	52-60 dB(A)	45 dB(A) / 49 dB(A)

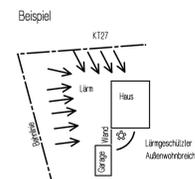
Lärmschützte Außenbereiche sind durch Anordnung im Lärmschatten(Südosten) der Gebäude, Garagen und Nebengebäude sowie durch Lärmschutzwände möglich.

Schlaf- und Kinderzimmer sind durch geeignete Maßnahmen, wie Schallschutzfenster, schalldämmende Wand- und Dachbaustoffe zu schützen. (siehe DIN 4109)
Diese sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind einzuhalten.

9. sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Begrenzung von Flächen die von Bebauung und Bepflanzung höher als im Freizustand sind (Sichtdreiecke)



10. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 207 Höhenlinie

Füßelschablone

WA	II
0	OKFFB EG +0,50
GRZ 0,4	GFZ 10
TH (B) 3,5	TH (T) 6,5

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nach den Plänen des Tiefbautechnischen Büro Köhler Würzburg GmbH Postfach 11 04 39, 97031 Würzburg

Die Bauwerber werden auf die angrenzende landwirtschaftlichen Nutzung und die damit verbundene Beeinträchtigung hingewiesen.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art.18 Abs.1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg, Tel.0931/54850 zu informieren und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort gem. Art.18 Abs.2 unverändert zu belassen.

Im Bereich der Oberleitungsanlagen kann die Beeinflussung von Monitoren, med. Untersuchungsgeräten und anderen Geräten, die auf elektrische Felder empfindlich reagieren, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 8. November 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21. Dezember 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 7. Januar 2002 bis 21. Januar 2002 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 20. Dezember 2001 bis 31. Januar 2002 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. März 2002 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. März 2002 bis 23. Mai 2002 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12. Juni 2005 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Juni 2005 bis 28. Juni 2005 nochmals öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon unterrichtet.

Die Gemeinde Mainstockheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 8. September 2005 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 8. September 2005 als Satzung beschlossen.

Mainstockheim, den
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

(Oberbürgermeister / Bürgermeister)

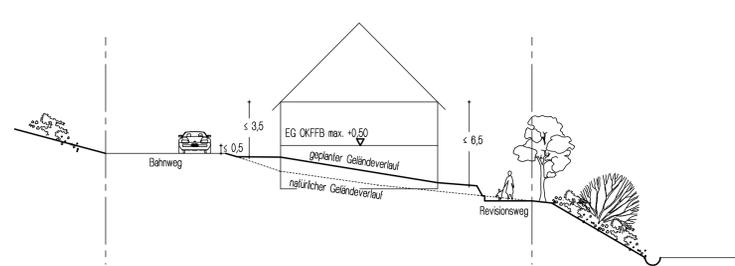
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ??? gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Mainstockheim, den
(Stadt / Gemeinde)
(Siegel)

(Oberbürgermeister / Bürgermeister)



WA	II
0	OKFFB EG +0,50
GRZ 0,4	GFZ 10
TH (B) 3,5	TH (T) 6,5



Schnitt M 1:200

Gemeinde Mainstockheim allgemeines Wohngebiet "Bahnweg" Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

ARCHITEKTEN
HEINER ROTH · EDMUND HAAS
DIPL.-ING. (FH)
EIBELSTADT MAINSTOCKHEIM
Hauptstraße 20 Tel. 09303/9072-0
97246 Eibelstadt Fax. 09303/9072-22
in Zusammenarbeit mit arc.grün, Landschaftsarchitektur, Kitzingen

MAßSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	GEZEICHNET	BV-NR.
1 : 1000	24.10.2001	07.11.2001 20.11.2001 18.03.2002 27.04.2002 12.05.2005 08.09.2005	SS SS SS SS SS SS	M 0120 PL-NR - ANST. 0120-9