

1. Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
O	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

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. Baugrenze

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	wassergebundener Feldweg / Fußweg
	verkehrsberuhigte Zone
L W	landwirtschaftlicher Weg
F W	Fußweg

5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche mit Pflanzbindung
	private Grünfläche mit Pflanzgebot
	landwirtschaftlich genutzte Fläche

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

	Erhalt von Bäumen, Strauchgruppen, Hecken (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
	Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

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

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung 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.

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

(Obst-) Baumwiese
extensive Nutzung
je 100qm der Grundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen

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

Extensive Wiese mit Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in naturnah gestalteten Retentions- und Versickerungsflächen und Mulden / Rigolen.

- aus dem Mulden- Rigolensystem der Bauflächen

- zur Abpufferung und Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Einzugsbereich des lokalen Grabensystems in der Feldflur (keine Hochwasserfreilegung!)

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 Rückhalterumes 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 Wegeflächen sind offenporige, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasenfuge, Drainfuge, sog. Okopflaster, wassergebundene Beläge).

8. Dächer / Gestaltung

zulässig sind nur geneigte Dächer

- mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$
- mit einer Dacheindeckung aus nicht glänzenden, naturroten 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
	Garage

10. Hinweise

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
207 Höhenlinie

WA	I + D	Füllschablone
O		
GRZ 0,35	GFZ 1,0	

Nachrichtlich

	Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Biotop Nr. 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 Schlaffunktion (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 Außenlärmpegeln 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 4109/11.98).
- 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 Bodentierknochen 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 aufgefundenen 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

Ausgleichsflächen nach §1a BauGB auf den Flurstücken 1142 und 1143 ausserhalb des Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan mit einem Flächenumgriff von insgesamt 2630 qm zugeordnet. Diese sind als extensive Obstbaumwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen (vgl. auch Begründung Kap. 7.5.4 und 7.5.5).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.05.02 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.02 hat in der Zeit vom 29.05.02 bis 29.05.02 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.02 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.02 bis 16.12.02 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.02 wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 29.05.02 bis 29.05.02 beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.05.02 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.05.02 als Satzung beschlossen.

Leitungen, den 29.05.02
(Gemeinde) Mainstockheim
(Siegel)
(Bürgermeister)



Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.05.02 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

Leitungen, den 29.05.02
(Gemeinde) Mainstockheim
(Siegel)
(Bürgermeister)



Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 29.05.02 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.05.02 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Leitungen, den 29.05.02
(Gemeinde) Mainstockheim
(Siegel)
(Bürgermeister)



Bebauungsplan

Gemeinde Mainstockheim
allgemeines Wohngebiet Nord II

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

ARCHITEKTEN
HEINER ROTH EDMUND HAAS
DIPL.-ING. (FH)
EIBELSTADT MAINSTOCKHEIM

97246 Eibelstadt Hauptstraße 20 Telefon 09303/9072-0 FAX 09303/9072-22

Bebauungsplan					BV.-NR.
MASSTAB	DATUM	ÄNDERUNGSDATUM	GEZEICHNET	PROJEKTLEITER	PL.-NR. - ÄND.ST.
1: 1000	10.04.2003		ER	H. Roth	M 0135