

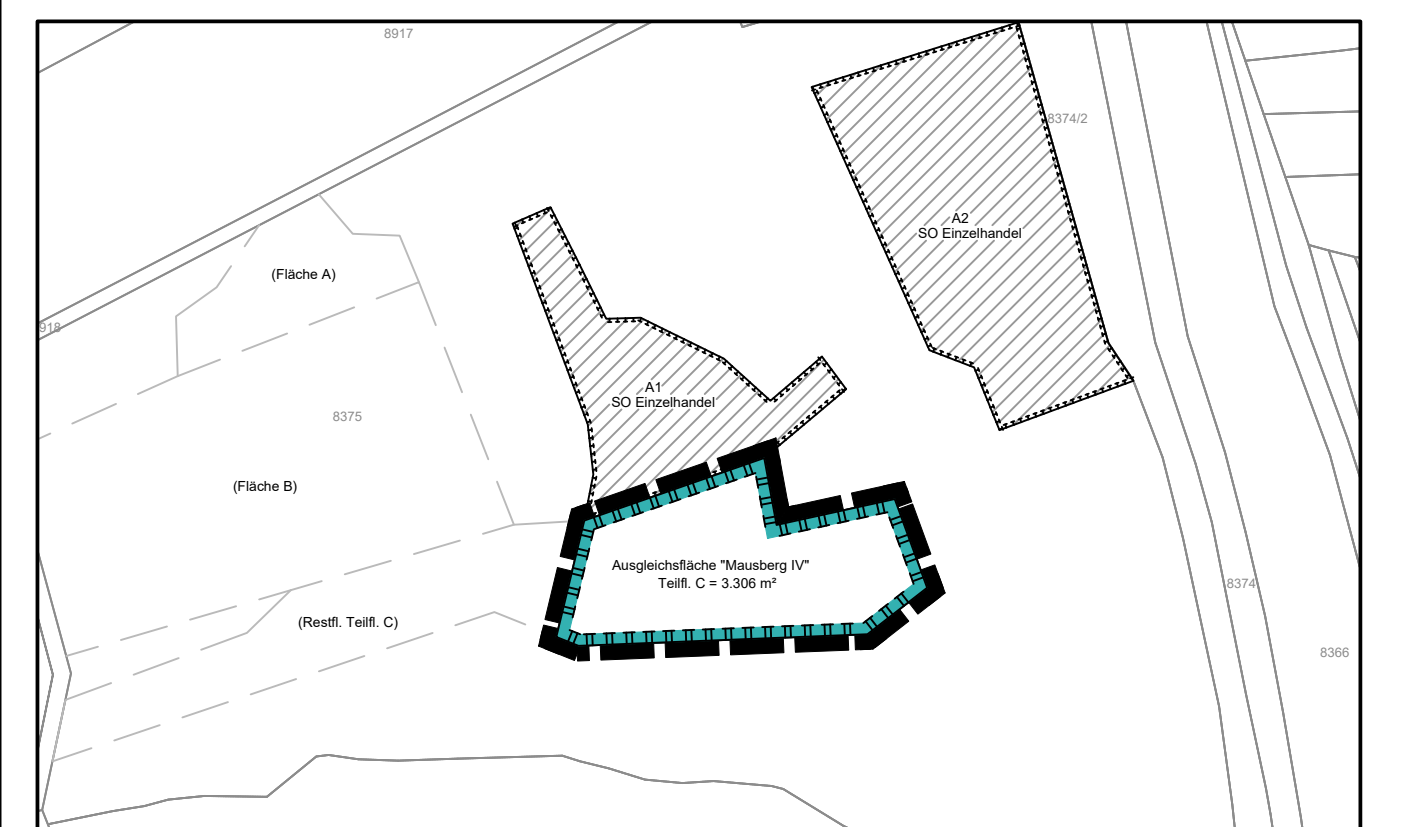
**PRÄAMBEL**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist,
- die Bauzonungsverordnung (BauZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1/B, Volltext nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1/B), § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

**A) Festsetzung durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonungsverordnung - BauZV)**
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauZV)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZV)**
  - 2.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Verkehr
  - 3.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
  - 3.4 Höhenangabe der geplanten Straße in m. o. NHN
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - 4.1 Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität
  - 4.2 Abwasser
- Grünflächen**
  - 5.1 Private Grünflächen
  - 5.2 Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauZV)
  - 6.3 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Ausschnitt Ausgleichsfläche, Teilfläche der Fl.Nr. 8385, Gmkg, Himmelstadt, Maßstab 1:2.000

**B) Festsetzungen durch Text**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauZV)**

Der in der Planzeichnung mit "WA1" bzw. "WA2" und "WA3" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauZV als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauZV genannten Nutzungen:

  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 3 BauZV genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungstätten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)**
  - Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Es wird eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
  - Es wird eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
- Bebauung, Höheneinstellung**

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

**Im Bereich WA1:** Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,50 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 1,50 m zulässig.

Die max. Stützwannhöhe beträgt 1,50 m. **Als unterer Bezugspunkt gilt das Gelände nach Modellierung.**

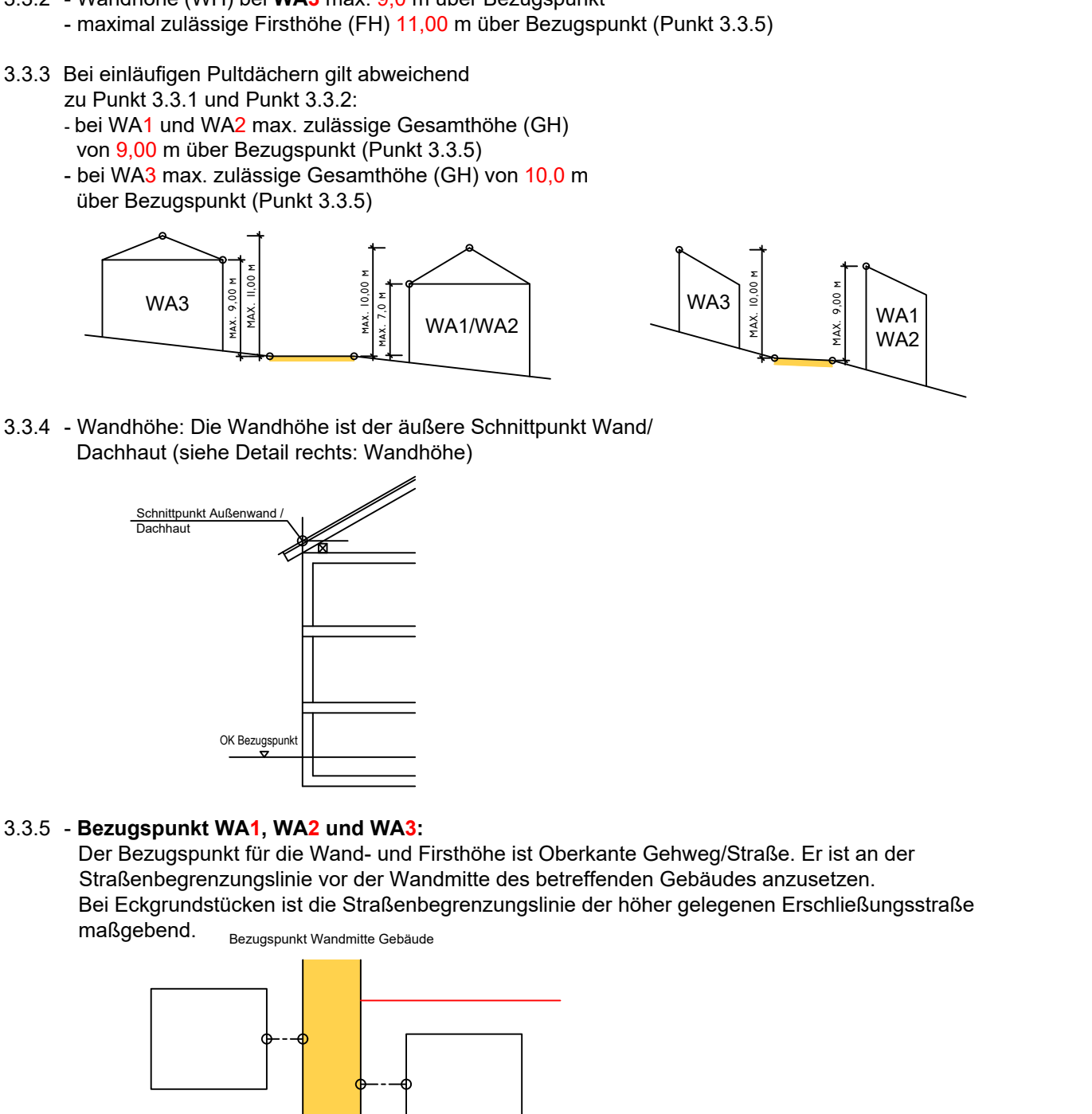
**Im Bereich WA2 gilt:** Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 1,50 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 2,00 m zulässig.

Die max. Stützwannhöhe beträgt 1,50 m. **Als unterer Bezugspunkt gilt das Gelände nach Modellierung.**

**Im Bereich WA3 gilt:** Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 2,00 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 1,50 m zulässig.

Die max. Stützwannhöhe beträgt 1,50 m. **Als unterer Bezugspunkt gilt das Gelände nach Modellierung.**

  - Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
  - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
    - 3.3.1 - Wandhöhe (WH) bei WA1 und WA2 max. 7,00 m über Bezugspunkt - maximal zulässige Firsthöhe (FH) 10,00 m über Bezugspunkt (Punkt 3.3.5)
    - 3.3.2 - Wandhöhe (WH) bei WA3 max. 9,0 m über Bezugspunkt - maximal zulässige Firsthöhe (FH) 11,00 m über Bezugspunkt (Punkt 3.3.5)
    - 3.3.3 Bei einstufigen Puttdächern gilt abweichend zu Punkt 3.3.1 und Punkt 3.3.2:
      - bei WA1 und WA2 max. zulässige Gesamthöhe (GH) von 9,00 m über Bezugspunkt (Punkt 3.3.5)
      - bei WA3 max. zulässige Gesamthöhe (GH) von 10,0 m über Bezugspunkt (Punkt 3.3.5)



- Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung.**
- Dachgestaltung**
  - Dachform  
Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und Puttdächer, auch asymmetrisch, mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Anriem-Haus. Der kleinere Teil der Dachseite eines asymmetrischen Puttdaches muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite betragen.
  - Zulässige Dachneigung bei
    - Satteldächern und Walmdächern 14° - 50°
    - Puttdächern 5° - 28°
  - Dacheindeckung  
Hauptgebäude sind ausschließlich mit Ziegeln/Dachsteinen zu decken. Hauptgebäude mit Puttdächern und einer Dachneigung bis maximal 15° sowie Nebengebäude dürfen auch mit Schiefer- oder Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden. Ausnahmen siehe Punkt 9.3.
  - Alle geeigneten Dächer über 15° Dachneigung müssen mit naturtönen, rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Ziegeln/Dachsteinen gedeckt sein.

**5. Dachbauten**

- Dachbauten sind ab einer Dachneigung von 38° für Hauptgebäude zulässig. Vom Organg muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelbauten dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachbauten pro Dachfläche darf die Gesamtbreite der Giebeln 50 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Giebeln muss mindestens 75 cm betragen.
- Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerggiebel zulässig. Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

**6. Gestaltungsvorgabe für Garagen, Nebenanlagen**

- Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß Punkt 4. Bei Garagen und Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- Garagen sind als Grenzbebauung zulässig. Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauZV), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt werden. Bei parallel zu Verkehrsflächen verlaufenden Garagen und Carports muss die Länge der Zufahrtstrecke auf Privatgrund ebenfalls mindestens 5,0 m aufweisen, es ist jedoch nur ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die gemeindliche Garagen- und Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**7. Unzulässige Anlagen**

Blechgargen, liegende Bauten, grelle oder glänzende Farben oder Materialien, Böschungen steiler als 1:5

**8. Abgrenzung von Verkehrsflächen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.

**9. Photovoltaik / Sonnenkollektoren**

- Die Module sind in einem rechteckigen Feld und Dachparallel anzuordnen. Indachlösungen sind zulässig. Aufständerungen und dergleichen sind nur bei Nebenbauten mit Flachdächern zulässig.
  - Der First, die Traufe und der Organg sind freizuhalten. Ein Mindestabstand von 0,20 m zu Traufe, First und Organg muss eingehalten werden.
  - Ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig.
- 10. Fassadengestaltung**
- Zugelassen sind Holz- und Steinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.
  - Schmale Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneel, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.
  - Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben

**11. Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken**

- Zu privaten Grundstücken:
  - An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengebeude oder Holzmaterial zulässig, dürfen aber eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengebeude sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Zulässig sind auch feste Materialien wie Beton, Naturstein, Gabionen o.ä. Der Anteil dieser festen Materialien an der Einfriedung ist jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Bezugspunkt für die max. zulässige Höhe ist die Geländeoberkante.
  - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig: Holz, Beton, Naturstein und Schmiedeeisen. Die maximale Höhe gemessen ab Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante darf 1,00 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Drahtgeflecht ist ebenfalls zulässig, muss jedoch mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.
  - Bei Einfriedungen ist für Kleintiere in einem Abstand von max. 5,00 m ein sockelfreier Durchlass von min. 15x15 cm herzustellen.

**12. Lage im Trinkwasserschutzgebiet**

- Die nachfolgenden Festsetzungen finden Anwendung, soweit eine geplante Maßnahme im rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiet liegt: (siehe Hinweis E30)
- Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt der Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme gültige Schutzgebietsverordnung.
  - Die Begrenzung der Eingriffstiefe liegt bei max. 2,5 m unter bestehender Geländeoberkante.
  - Bohrungen für Brunnen, geothermische Sonden o. ä. sind nicht zulässig. Für Baugrunduntersuchungen sind Sicherungsaufgaben einzuhalten, die in Abstimmung mit dem Landesamt Main-Spessart zu definieren sind.
  - Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf belasteten Flächen (Zufahrten, o. ä.) anfällt, ist nicht zulässig.
  - Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind verboten (z.B. Heizöltanks, oberflächennahe Geothermie).
  - Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Betanken und Abstellen mobiler Baugeräte innerhalb des Wasserschutzgebietes, sofern unvermeidbar, ist nur auf befestigten Flächen mit wasserdichten Entwässerung zulässig.
  - Wiederverfüllen von Baugruben und Leitungsgräben und sonstiger Erdausfällungen im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdausbau oder natürlichem, unbekindeten Material unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
  - Bei der Herstellung von Zisternen, die der Gartenbewässerung dienen, dürfen ausschließlich umbelastete Fläche, wie beispielsweise Dachflächen, angeschlossen werden.
  - Der Notüberlauf von Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

**C) Festsetzungen für die Grünordnung**

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen**

Retentionsbecken:  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Es sind strukturreiche Retentionsbecken (variable Böschungs- und Ufergestaltung wechsellagende Grabenbräulen und -höhen usw.), Begrünung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonen Pflanzenspezies), Anforderung nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Betanken und Abstellen mobiler Baugeräte innerhalb des Wasserschutzgebietes, sofern unvermeidbar, ist nur auf befestigten Flächen mit wasserdichten Entwässerung zulässig.
- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen**
  - Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen:  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe  
Je Bauparzelle wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe). Die grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen sind im Herbst spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken durchzuführen.
  - Anlage einer Randeingrünung am Südrand des Plangebietes als Abgrenzung zur offenen Landschaft auf privaten Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen.  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzswahl siehe Begründung). Die Heckenpflanzungen sind im Reihenabstand von 1 m mit Pflanzabstand 1 m herzustellen. Es ist eine fachgerechte Herstellungs- und Pflege, ggf. mit Anlage eines Pflanzbetts, herzustellen. Abgestorbene Sträucher sind zeitnah zu ersatzeln. Es ist eine regelmäßige Wasserung sicherzustellen. Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.
  - Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

**3. Baubedingte Ausgleichsflächen**

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Teilfläche im Umfang von 3.306 m² der Fl.Nr. 8375, Gmkg, Himmelstadt (Katasterfläche: 5.4210 ha) folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

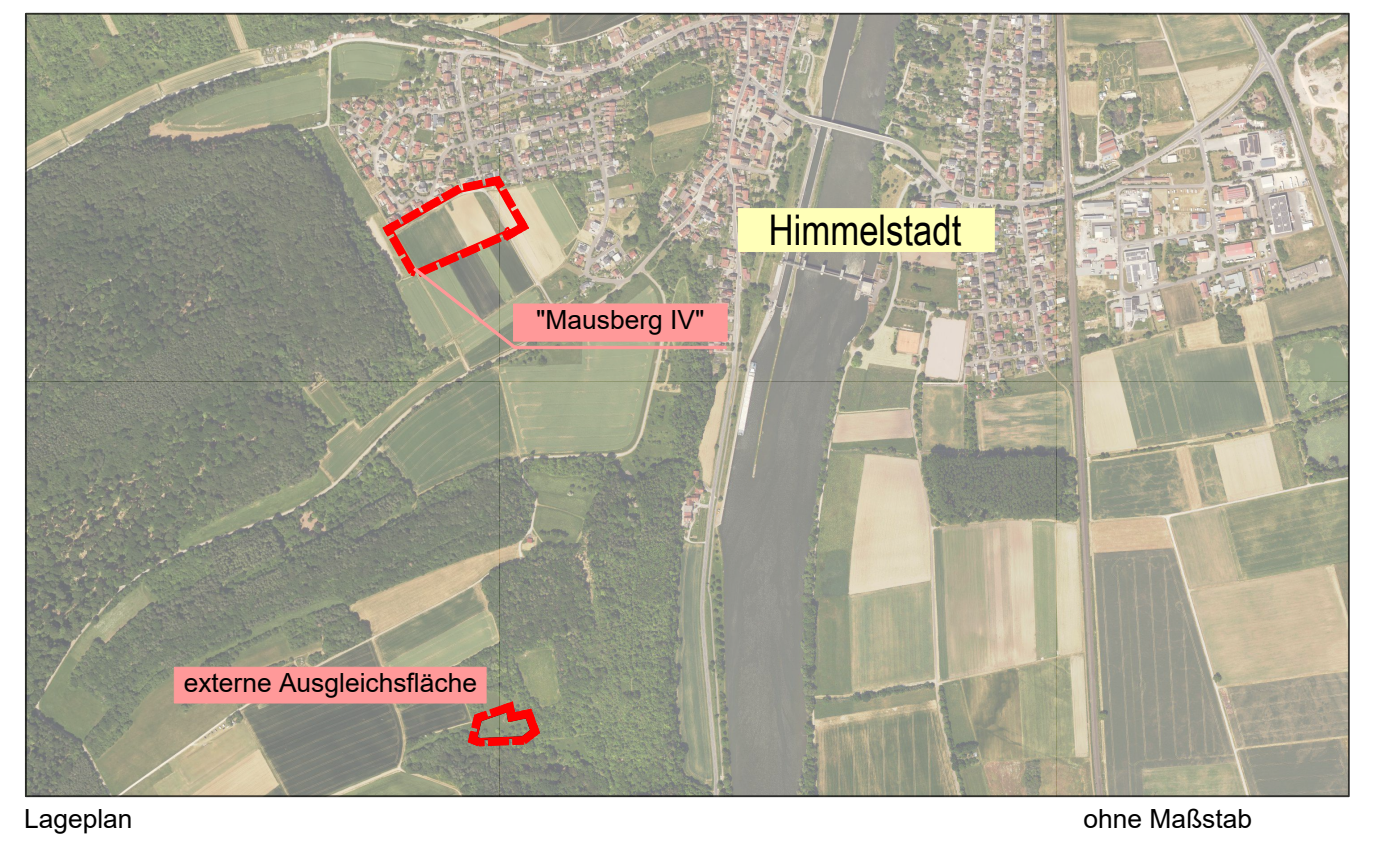
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Entwicklung zu artenreichem Grünland (der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet); extensive Grünlandnutzung durch Pflege mit 1-2 schräger Mäh- und Mähgutentnahme (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnitzeitpunkt ab 15. Juni).

**D) Artenschutz**

Gemäß Gutachten von Herrn Hartwig Bröner, Büro für Artenschutzgutachten Lohr a. Main vom 30.06.2022 sind keine Vorkehrungsarten, keine gefährdeten, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden.

**E) Hinweise**

- Füllschema der Nutzungsschablone
  - Baugebietstyp
  - WH = max. zul. Wandhöhe  
FH = max. zul. Firsthöhe  
GH = max. zul. Gesamthöhe für Puttdächer
  - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Bauweise
- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Höhenschichtlinie (1,0 m-Raster)
- Flurstücksnummer
- Geltungsbereiche im "Lageplan - ohne Maßstab"
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Mausberg II"
- Bodendenkmalpflege**
  - Ausgraben von Bodendenkmälern (Art. 7 BayDSchG)  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)  
(1) Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten abgeben.  
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.  
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigter und unmittelbarer Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
  - Schatzregel (Art. 9 BayDSchG)  
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.  
(2) Die Gebäude sind bis spätestens 5 Jahre nach Bezugserfolgung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baueingrenzung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Geplante Geländeveränderungen sind im Baugesuch über nivellierte Geländeschnitte darzustellen.
- Gartengestaltung**
  - Die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksfläche ist bis spätestens 5 Jahre nach Bezugserfolgung durchzuführen.
  - Zu wird empfohlen die gärtnerisch genutzte Fläche möglichst naturnah und artenreich zu begrünen.
  - Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Pergolen sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. gärtnerisch zu gestalten. Nutzgräten sind zulässig.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelbohle von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangangs Türen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden
- Dachbegrünung**  
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.
- Bodenschutz**  
Böden sind als nicht erneuerbare Ressource besonders zu schützen. Bereits bei der Planung ist auf einen möglichst geringen Bodeneingriff zu achten. Mutterboden ist getrennt zu lagern, fachgerecht zu behandeln (DIN 18915, DIN 19731) und, soweit nicht vor Ort wiederverwendbar, nach § 12 BBodSchV vorrangig einer zweckmäßigen Verwertung zuzuführen. Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergesung zu schützen. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu bewahren. Erdarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bodenauflage ist nach der abfallrechtlichen Zielhierarchie möglichst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten.
- Reduzierung Bodeneingriffe**  
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie Bodenaustausch zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.
- Das Betanken und Abstellen mobiler Baugeräte ist sowohl außerhalb als auch innerhalb des Wasserschutzgebietes II, sofern es nicht zu vermeiden ist, nur auf wasserundurchlässigen Flächen mit geordneter Entwässerung erlaubt.
- Schutz vor Hangwasser**  
In hängigen Bereichen liegende Bauwerköffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenwasseranfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z. B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- Hang- und Schichtenwasser**  
Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei Bedarf ist eine wasserdichte Stahlabtrennung zu erstellen.
- Zisternen**  
Zur Absicherung einer Abflussverschärfung aus den Privatgrundstücken wird empfohlen je Baugrundstück eine Zisterne anzurorden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dann über diese Zisternen zu bewirtschaften. Ein Überlauf in den Kanal ist herzustellen.
- Photovoltaik / Sonnenkollektoren**
  - Die Gemeinde Himmelstadt beabsichtigt im Rahmen des Grundstücksverkaufs die zukünftigen Bauherren zur Ausstattung von mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude mit Photovoltaikanlagen bzw. Sonnenkollektoren zu verpflichten.
  - Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrschiefer) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E100-712) ist zu beachten.
- Immissionschutz**  
Die Gemeinde Himmelstadt verweist bei der Errichtung von Wärmepumpen auf das Merkblatt "Lärm- und Vibrationsschutz" des Bayerischen Landesamt für Umwelt und empfiehlt dieses bei der Planung zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet „Mausberg IV“ befindet in einer Jet-Tiefflugstrecke. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Einspruchsverfahren, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Landwirtschaft**
- Es wird darauf hingewiesen, dass in Himmelstadt Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.
- Die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Wege ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.
- Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.
- Pflanzungen**
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Ertüchtungsanlagen" der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
  - Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bauplanungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
  - Grenzabstand von Pflanzen  
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) sind zu beachten.
- Alltasten**  
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alltast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mittelteilungsfrist gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Sicherung Rettungsweg**  
Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.
- Geogefahren**  
Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdstöße kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurbüro zu begutachten.
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet**  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebietes (WSG III) ändern kann. In diesem Zusammenhang können sich auch die Vorgaben der jeweiligen Schutzgebietsverordnung ändern. Die Bauherren sind im Rahmen von Baumaßnahmen verpflichtet, bei Betroffenheit des Wasserschutzgebietes die Vorgaben der jeweils aktuell gültigen Fassung der Schutzgebietsverordnung einzuhalten sowie eine Befreiung zu beantragen.
- Unterrichtung**  
Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.



**F) Nachrichtliche Übernahme**

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen planreifes Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III
- Bodendenkmal mit Aktennummer Siedlung der Akenbaukeramik, der Michelsberger Kultur, der Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit.
- Baumfallentz. (Abstand 25,00 m)

**Verfahrensmerkmale**

- Die Gemeinde Himmelstadt hat in ihrer Sitzung am 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Mausberg IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Mausberg IV" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB), in der Fassung vom 20.07.2022, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 28.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Mausberg IV" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB), in der Fassung vom 20.07.2022, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2023 bis 28.07.2023 für jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt.
- Unter Würdigung aktueller Rechtsprechungen wurde der Beschluss vom 29.07.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Mausberg IV" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Sitzung am 07.12.2023 aufgehoben. In der gleichen Gemeinderatsitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Mausberg IV" im Regelverfahren beschlossen. Die Beteiligung und die Auslegung in dem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wurde, wird als fruchtbar beteiligt gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet. Im Regelverfahren folgt nunmehr die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Mausberg IV" (im Regelverfahren), in der Fassung vom 05.02.2026, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Mausberg IV" (im Regelverfahren) in der Fassung vom 05.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ für jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde Himmelstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "Mausberg IV" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ redaktionell geändert am \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.

Himmelstadt, den .....	..... (Herbert Herndlmeier) 1. Bürgermeister
8. Ausgefertigt	
Himmelstadt, den .....	..... (Herbert Herndlmeier) 1. Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....	gemäß § 10 Abs. 3 Hptsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dessen Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist nicht in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Himmelstadt, den .....	..... (Herbert Herndlmeier) 1. Bürgermeister

**Gemeinde Himmelstadt**  
Landkreis Main-Spessart

**BEBAUUNGSPLAN**  
mit integrierter Grünordnung

**"Mausberg IV"**  
mit 6. Änderung des Bebauungsplanes Mausberg II"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Himmelstadt, c/o VG Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen, Tel.: 09364 / 8072-0, www.markt-zellingen.de e-mail: post@vgem-zellingen.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.itz-arz.de // e-mail: info@itz-arz.de mit Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Würzburger Str. 53, D-97250 Erlabrunn Mobil 0151-74597348 // e-mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 12.05.2022  
geändert: 20.05.2022, 20.07.2022, 29.01.2026, 05.02.2026

