

Präambel Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, Dipl. -Ing. Wolfgang + Martin Schäffner des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Wilhelmstr. 59, 63741 Aschaffenburg Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat Tel. 06021/484/01, F 06021/450323 der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung be-Aschaffenburg, 05.12.1996, 20.01.1997 26.03.1997 Die Gemeinde Heigenbrücken hat mit Beschluß Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fasdes Gemeinderates vom 20.01.1997 die Aufstel- sung vom 20.01.1997 wurde mit der Begründung lung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes | gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.01.1997 bis einschließlich 03.03.1997 öffent-Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.01.1997 lich ausgelegt. öffentlich bekannt gemacht. Genehmigungsvermerk: Die Gemeinde Heigenbrücken hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.03.1997 den Bebau-AZ: 50.1-610-Nr. 126 ungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB Eine Verletzung von Rechtsin der Fassung vom 26.03.1997 als Satzung bevorschriften wird nicht geltend gemacht. Schaffenburg, den 16.0 Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bestehende Grundstücksgrenze Flurstücksnummern - 300 Höhenlinie Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene Gebäude Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungs- / Schutzzone.



LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Bei Überschreitung des Beurteilungspegel für eine Kurklinik wird die Genehmigungsbehörde über Lärmschutzmaßnahmen entscheiden.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHICHTEN - UND HANGDRUCKWASSER Gegen Schichten - und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL - UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell - und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Gegen Oberflächenw. sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.



Ortsdurchfahrtsgrenze Zufahrt

## GEMEINDE HEIGENBRÜCKEN LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# **BEBAUUNGSPLAN** SONDERGEBIET KUR- UND **GESUNDHEITSZENTRUM**

#### **FESTSETZUNGEN**

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DACHGAUBEN

Bürgermeister

Sondergebiet nach § 11 BauNVO -Kur- und Gesundheitszentrum-Zulässig sind alle Gebäude und Einrichtungen die zum Betrieb eines Kurzen-

trums erforderlich sind.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL bis 0,4 GRZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe Talseite 6,5 m über Gelände,

Dachneigung 3° - 40°.

Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Dachneigung des Hauptgebäudes mind. 40°

2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.

3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.

4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Besondere Bauweise

Offene Bauweise jedoch Gebäude über 50 m zulässig.

Baugrenze

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche Geh- und Fußwege Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation — ♦ 20-kV Kabel ÜWU, Ausübungsbereich beiderseits 1,0 m.

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.

Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

STELLFLÄCHEN Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Nur eine Zu- und Ausfahrt zur Staatsstraße erlaubt.

NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens

20% zu beschränken.