

Änderungen sind in grün dargestellt

III. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenvorordnung (PlanZV)
Bayerische Bauordnung (BayBO)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

IV. Textliche Festsetzungen

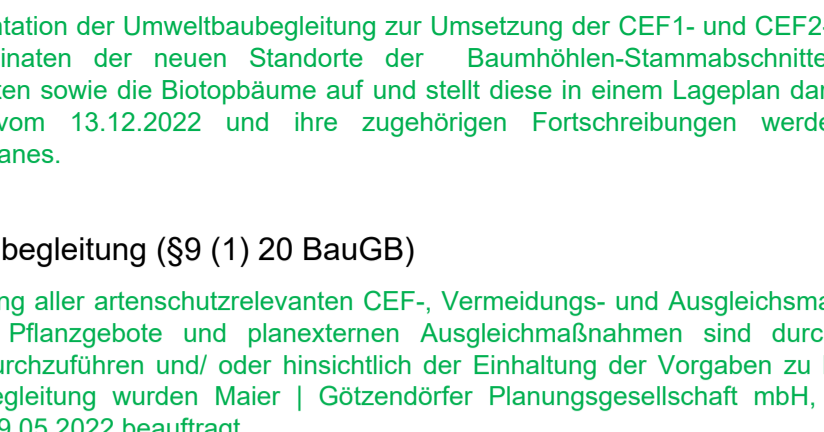
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2)4 und § 18 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ist mit maximal 50m...
3.1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
4. Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB und § 14 BauNVO)
5. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9(1)24 BauGB)
6. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)
7. Fremdwerbung (§ 9(1) 1 BauGB i.V.m. §1(9) BauNVO)
8. Beleuchtung (§ 9 (1)24 BauGB)
9. Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser (§ 9(1)14 und 9(1)20 BauGB)
10. Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9(1)10 BauGB)
11. Pflanzgebot (§ 9 (1)20,25a,25b BauGB)
12. Dachbegrünung (§ 9(1) 25 BauGB)
13. Bauzeit und Baufeldbeschränkung (§ 9(1) 20 BauGB)
14. CEF-Maßnahme (§ 9(1) 25 BauGB)

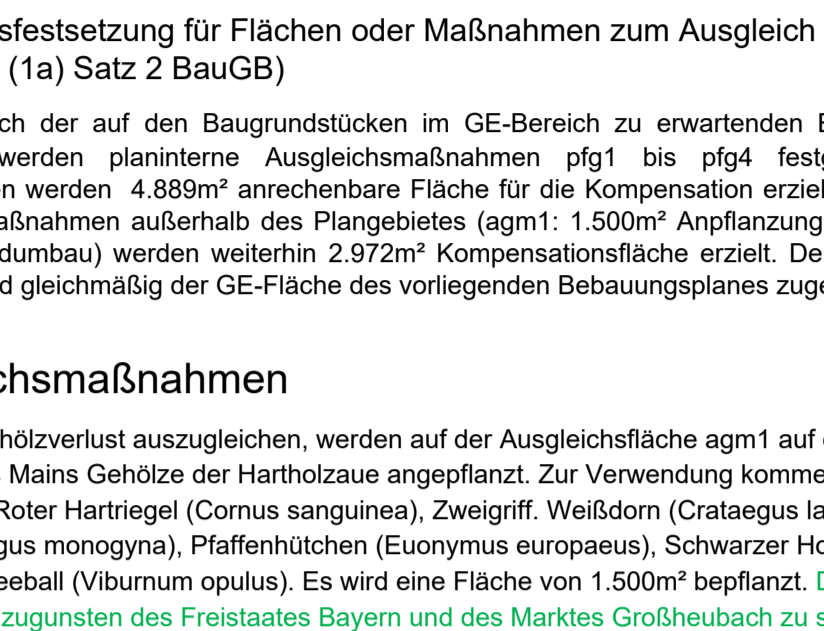
- 2. Dachgestaltung
2.1. Dachendeckung und -farbe (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)
3. Äußere Gestaltung der Gebäude (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)
6. Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach §1a (3) BauGB (§9 (1a) Satz 2 BauGB)

VII. Hinweise

- 1. Bodenschutz
2. Artenschutz
3. Grundwasserschutz
4. Altlasten
5. Bodendenkmale
6. Beleuchtung
7. Starkniederschläge
8. Niederschlagswasser



Luftbild mit Flurkarte (@ Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm1



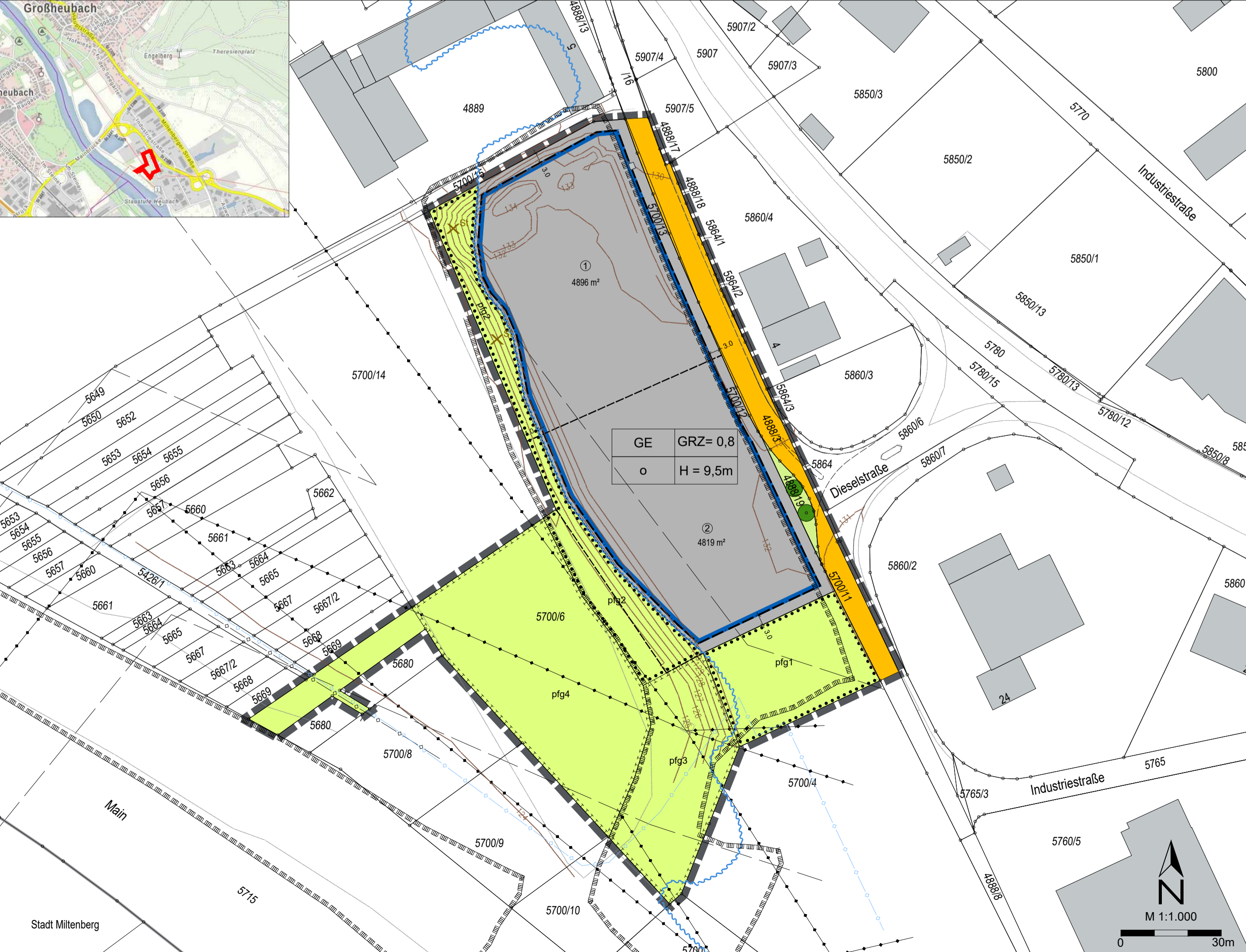
Flurkarte (@ Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm2



Flurkarte (@ Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm2

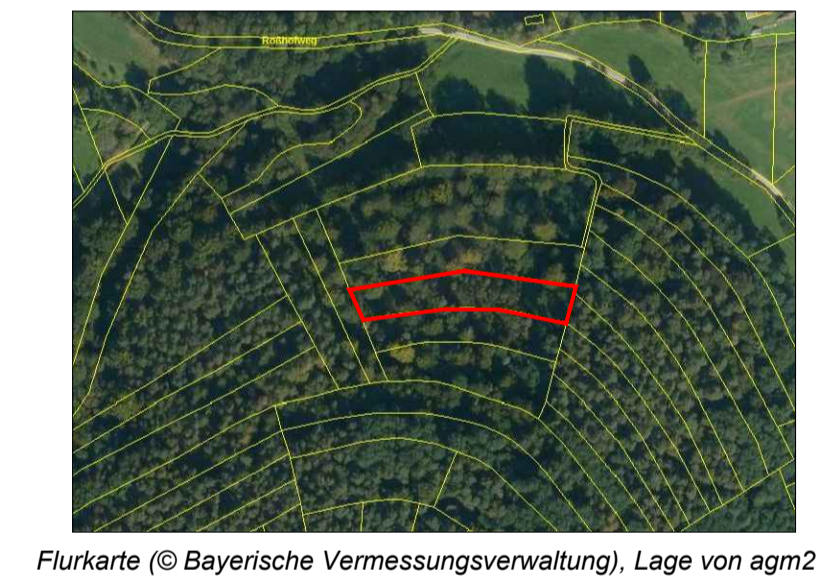
I. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)
3. Baugrenze (§9(1)2. BauGB)
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)
5. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)
6. Sonstige Planzeichen



VI. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
1. Gestaltung der Außenanlagen
1.1. Einfriedungen (Art.81(1) Nr.5 LBO)
1.2. Oberflächenversiegelung (Art. 81 (1) Nr.4 BayBO)
1.3. Werbeanlagen (Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO)



Flurkarte (@ Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm2

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotope nach Art. 23 BayNatSchG, Flachlandbiotop „Feldgehölz N Stautstufe Kleinheubach“
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ100
110 kV-Freileitung Großheubach - Amorbach mit Schutzstreifen 30m beidseits
Fernmeldekabel Bayernwerk (digitalisiert)
Lichtwellenleiter WSV (digitalisiert)
Das Gebiet liegt vollständig im Naturpark Spessart

Hinweise

- 111 Flurstücksnummern
Planunterlagen: DFK-Daten (2021), © Bayerische Vermessungsverwaltung

- 2. pfg3 Ersatzpflanzen für Robinienjungwuchs
3. Straßenbegleitgrün (Flurstück 4888/19)
Bäume
Hochstamm 3xv, 16-18 cm STU
Feldahorn in Sorten Acer campestre in Sorten
Spitzahorn Acer platanoides 'Fairview'
Acer platanoides 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare'
Rot-Ahorn Acer rubrum in Sorten
Säulen-Hainbuche Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säulen-Hainbuche Carpinus betulus 'Lucas'
Baumhasel Corylus colurna
Hopfenbuche Ostya carpinifolia
Silber-Linde Tilia tomentosa 'Brabant'
Ulme Ulmus 'New Horizon'

- Stauden und Bodendecker (Auswahl)
Fingerstrauch Potentilla fruticosa in Sorten
Spierstrauch Spiraea x bumalda 'Antony Waterer'
Spierstrauch Spiraea japonica in Sorten
Spierstrauch Spiraea thunbergii
Knöterich Bistorta affinis 'Darjeeling Red'
Balkan-Storchschnabel Geranium macrorhizum 'Spessart
Blut-Storchschnabel Geranium sanguineum 'Max Frei'
Lavendel Lavandula angustifolia
Mauerpfiffer Sedum hybridum immergrünchen'
Mauerpfiffer Sedum spurius in Sorten
Immergrün Vinca minor in Sorten
Waldsteinie Waldsteinia nemata

Alternativ zur Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern kann die Pflanzfläche zur Förderung der Insektenvielfalt eingesät werden, z.B. mit "Schmetterlings- und Wildblüensam" der Firma Rieger-Hofmann (90% Wildblumen und 10% Gräsern).

Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet Großheubach Süd II'

Markt Großheubach
Landkreis Miltenberg
Stand: 13. Dezember 2022

IX. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat des Marktes Großheubach hat in der Sitzung vom 13.04.2021 gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 07.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.08.2021 hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis 07.09.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 11.05.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 11.05.2022 öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB erneut in der Zeit vom 08.04.2022 bis 11.05.2022 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB erneut in der Zeit vom 08.04.2022 bis 11.05.2022 öffentlich ausgestellt.
8. Der Markt Großheubach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2022 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung beschlossen.

KLARLE GMBH
B A G H A S S E
97999 WEIKERSHEIM
WWW.KLARLE.DE