

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
 In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
**Planzeichnungsverordnung (PlanZV)**  
 In der Fassung vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baualandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
**Bayerische Bauordnung (BayBO)**  
 In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22),  
**Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)**  
 In der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert am 23. April 2021 (GVBl. S. 199).

## IV. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Siehe Einschrieb im Lageplan.
  - GE = Gewerbegebiet
  - Zulässig sind
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO, Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
  - Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten und Nutzungen Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2)4 und § 18 BauNVO)**
    - Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5m außerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH. Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH (siehe Darstellung im Lageplan) ist die maximal mögliche Gebäudehöhe mit der Bayerwerk Netz GmbH im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.
    - Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt aus dem Mittel der am Grundstück anliegenden Höhe der Dieselsstraße. Von der Festsetzung kann um maximal ±0,5m abgewichen werden. Bei Pult-, Flach- und Sthettdächern entspricht die Gebäudehöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.
  - Grundflächenzahl (§ 16(2)1 und § 19 BauNVO)**
    - Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO)**
  - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
    - Siehe Eintragungen im Lageplan
    - Offene Bauweise nach § 2(2) BauNVO:

**Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:**  
 In der **stüdtlichen Teilfläche GE** können die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 60m und einer maximalen Gebäudetiefe von 30m errichtet werden.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO)**
  - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9(1)24 BauGB)**
  - Im GE-Gebiet sind die schützenswerten Gebäudenutzungen (Büro Räume) auf der Gebäudewestseite mit passiven Schallschutzmaßnahmen (schallorientierte Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) zu versehen.
- Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**
  - Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 4888/3.
- Fremdwerbung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §1(9) BauNVO)**
  - Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.
- Beleuchtung (§ 9 (1)24 BauGB)**
  - Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten (warmeisse LED- Leuchten (ca. 3000K) mit geschlossenem Lampengehäuse).
- Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser (§ 9(1)14 und 9(1)20 BauGB)**
  - Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser ist je Baugrundstück in einer Zisterne vorzusehen. Die schadlose Ableitung dieses Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung in das Grundwasser bzw. Einleitung in einen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9(1)10 BauGB)**
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- Pflanzgebot (§ 9 (1)20,25a,25b BauGB)**
  - Siehe Eintragung im Lageplan
  - Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist im Plangebiet nicht erlaubt.
  - Das Feldgehölz im Pflanzgebot **pf1** ist dauerhaft zu erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt.
  - Der im Pflanzgebot **pf2** vorhandene Bewuchs an der Böschung bleibt erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt. Im Böschungsbereich sind zwei Steinhaufen auf jeweils ca. 2-3 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Fläche, auf der die Steinhaufen errichtet werden, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Es sind zwei Sandlinsen mit jeweils 2m<sup>2</sup> anzulegen (Auskoffertiefe 30cm) anzulegen. Außerdem sind Versteckhöhlen durch zwei Aufschichtung von Astwerk zu schaffen. Die Reisighaufen haben jeweils eine Fläche von ca. 2m<sup>2</sup>. Die Reptilienlebensräume sind freizuhalten.

Im Pflanzgebot **pf3** ist der Robinienwuchs zu beseitigen und durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzliste). Ab einer Höhe von 2,5m sind die Sträucher auf den Stock zu setzen.  
 Im Pflanzgebot **pf4** wird mit autochthonem / regionalen Saatgut eingesetzt, z.B. „Feuchtwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 21 Westdeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet Hessisches Bergland. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt. Es ist kein Einsatz von Dünger und Herbiziden erlaubt. Zäune sind nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotfläche im GE-Bereich zulässig. Ausgleichsflächen/ Pflanzgebote dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrlfläche genutzt werden.  
 Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginnszeitpunkte fachgerecht auszuführen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

- Dachbegrünung (§ 9(1) 25 BauGB)**
  - Dachbegrünungen sind zulässig.
- Bauzeit- und Baufeldbeschränkung (§ 9(1) 20 BauGB)**
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten bzw. Gehölzrückschnitte ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 (5)2 BNatSchG):  
 Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potentiellen Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tieren zu kontrollieren und diese ggf. zu bergeben. Nach endoskopischer Kontrolle aller Höhlungen durch eine fachkundige Person sind entsprechende Gehölze unmittelbar zu fällen. Wenn eine Fällung nicht unmittelbar möglich ist sind alle Höhlungen vorsorglich bis zur Fällung zu verschließen. Ein zwischenzeitlicher Besatz kann somit ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen betrifft auch Höhlenbäume welche aktuell nicht erfasst und erst im Zuge der Erkletterung des Bestandes neu hinzukommen. Werden geschützte Tieren angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen. Um eine Beeinträchtigung von Winterquartieren der Haselmaus zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst nach Beendigung des Winterschlafes (ab März/April) durchzuführen, so dass Tiere flüchten können.  
 Um eine Besintächtigung von Reptilien zu vermeiden, sind Erdarbeiten nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bei einer Temperatur über 5°C bzw. Mitte August bis Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.  
 Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der GE-Fläche erfolgen.
- CEF-Maßnahme (§ 9(1) 25 BauGB)**
  - CEF1:** Um die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden sind im Vorfeld pro Baumhöhle je ein Vogel- und Fledermauskasten im Umfeld anzubringen, insgesamt also je 28 Stück. Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden und müssen vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.  
 Aus den gerodeten Höhlenbäumen werden Stammabschnitte/Stämme incl. der vorhandenen Höhlungen gefertigt und im Bereich des erhaltenen 1500 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes auf Fl. Nr. 5700/6 bzw. im Bereich der Auenbiotope an der Heubachbrücke angebracht. Die Stammabschnitte/Stämme inkl. der jeweiligen Höhlung sind stehend an gesunde Bäume anzubinden und dauerhaft zu sichern. Auf ein Eindringen von Wasser in die Höhlung ist durch den schrägen Schnitt 45 Grad weit oberhalb der Höhlung zu sorgen.  
 Sollten vor Ort keine ausreichenden Bäume zum „Anstellen“ vorhanden sein, sind im Umfeld Alternativen zu suchen (ggf. Möglichkeiten zur Sicherung auf der Ausgleichsfläche).  
 Zusätzlich sind 28 Bäume an anderer Stelle aus der Nutzung zu nehmen (Biotoppflanze).  
 Alle Standorte von künstlichen Nestern/Kästen als auch die Stammabschnitte und die Biotoppflanze sind mittels GPS zu vermessen. Sie sind in die textliche- und plangrafische Darstellung des Grünordnungsplanes zu übertragen. Alle Standorte sind nach Möglichkeit auf Gemeindeigentum zu wählen sodass eine aufwendige grundrechtliche Sicherung „externer“ Flächen vermieden wird.  
**CEF2:** Der Totholzstumpf im Bereich der Buche, der Heideflächen aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

Die Dokumentation der Umweltaubegleitung zur Umsetzung der CEF1- und CEF2-Maßnahme listet die GPS- Koordinaten der neuen Standorte der Baumhöhlen-Stammabschnitte, Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie die Biotoppflanze auf und stellt diese in einem Lageplan dar. Die Dokumentation mit Stand vom 13.12.2022 und ihre zugehörigen Fortschreibungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Umweltaubegleitung (§9 (1) 20 BauGB)**
  - Die Umsetzung aller artenschutzrelevanten CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der planinternen Pflanzgebote und planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine Umweltaubegleitung durchzuführen und/ oder hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren. Mit der Umweltaubegleitung wurden Maier | Götzendorfer Planungsgesellschaft mbH, Kreuzwerthheim, per E-Mail vom 09.05.2022 beauftragt.
- Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach §1a (3) BauGB (§9 (1a) Satz 2 BauGB)**
  - Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken im GE-Bereich zu erwartenden Eingriffe in Naturund Landschaft werden planinterne Ausgleichsmaßnahmen **pf1** bis **pf4** festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden 4.889m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche für die Kompensation erzielt. Durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (agm1: 1.500m<sup>2</sup> Anpflanzung Gehölze und agm2: 1.914m<sup>2</sup> Waldumbau) werden weiterhin 2.972m<sup>2</sup> Kompensationsfläche erzielt. Der gesamte Ausgleich (8.300m<sup>2</sup>) wird gleichmäßig der GE-Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes zugeordnet.

## V. Ausgleichsmaßnahmen

**agm1:** Um den Gehölzverlust auszugleichen, werden auf der Ausgleichsfläche **agm1** auf dem Flurstück 4889 im Auebereich des Mains Gehölze der Hartholzau angepflanzt. Zur Verwendung kommen Gehölze der Hartholzau, z.B. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigriff, Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriff, Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gew. Schneebal (Viburnum opulus). Es wird eine Fläche von 1.500m<sup>2</sup> bepflanzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zugunsten des Freistaates Bayern und des Marktes Großheubach zu sichern.

**agm2:** Auf der Ausgleichsfläche **agm2** Flurstück 9423 (70jähriger Kiefernreinstand/ 5m unbestockt) und Flurstück 9424 (100jähriger Kiefern-Buchen-Bestand) werden die Bestände in einen Laubholzwald umgebaut. Es wird unter einem lichten Kiefern- bzw. Buchenschirm Buche, Edelahorn und Eiche gepflanzt. Einzelner Buchenzwischenstand wird übernommen. Der lichte Baumschirm bleibt stehen und schützt die empfindlichen Pflanzen in der Aufwuchsphase. Für die künftige Bestockung erhält man folgende Baumartenverteilung: Buche 0,81 ha, Edelahornholz 0,64 ha Eiche 0,16ha. Im Zuge der späteren notwendigen Bestandspflege ist darauf zu achten, dass die geplanten Baumartenanteile gesichert werden. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zugunsten des Freistaates Bayern und des Marktes Großheubach zu sichern.

Bei den Ausgleichsflächen sind heimische Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland“, Spessart-Rhön-Region zu verwenden.

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

Luftbild mit Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm2

Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm2

## I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
  - GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**
  - Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	max. zulässige Gebäudehöhe außerhalb der 110kV-Schutzzone

  - Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone  
 H = Gebäudehöhe  
 o = offene Bauweise  
 a = abweichende Bauweise
- Baugrenze (§9(1)2. BauGB)**
  - Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§9(1) 20., 25. BauGB)**
  - Private Grünfläche
  - Erhalt des Feldgehölzes
  - Erhalt des Bewuchses im Böschungsbereich und Schaffung von 2 Reptilienlebensräumen
  - Erhaltung und Aufwertung des Bewuchses im Böschungsbereich durch Entfernung des Robinienbewuchses und Pflanzung standorttypischer Sträucher
  - Ansatz einer Feuchtwiese
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Anlage eines Reptilienlebensraumes mit Steinhafen, Sandlinse Astwerk
- Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
  - Maßzahl / Bemalung (entspricht Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze bzw. zum Pflanzgebot)
  - Höhenlinien nach Vermessung (2019)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (i identisch mit der vorgeschlagenen Bauaufteilung)

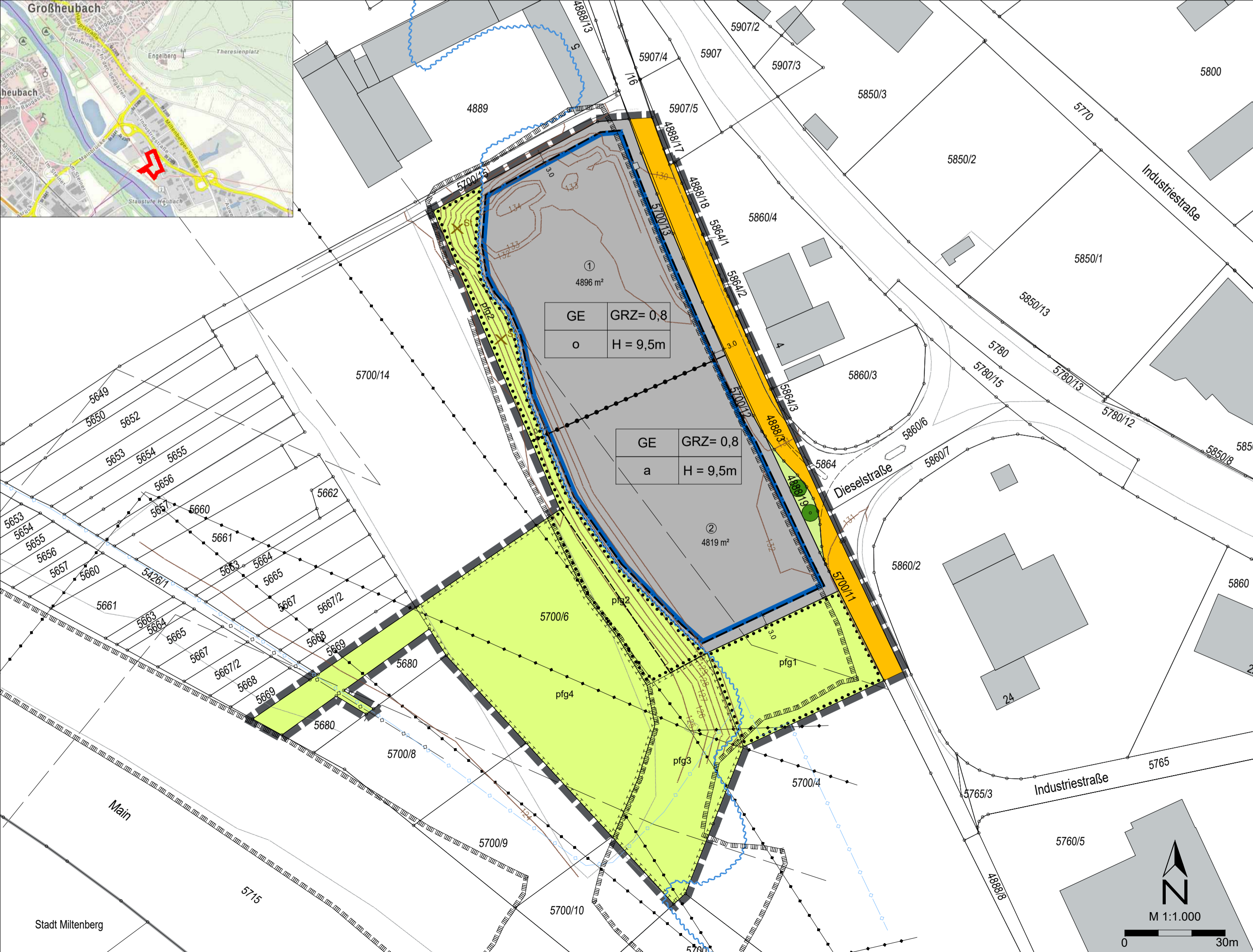
## II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotope nach Art. 23 BayNatSchG, Flachlandbiotop „Feldgehölz N Staustufe Kleinheubach“ (Biotop-Nr. 6221-0124-001)
  - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein HQ<sub>100</sub>
  - 110 kV-Freileitung Großheubach - Amorbach mit Schutzstreifen 30m beidseits (digitalisiert)
  - Fernmeldkabel Bayerwerk (digitalisiert)
  - Lichtwellenkeibel WSV (digitalisiert)
- Das Gebiet liegt vollständig im Naturpark Spessart.

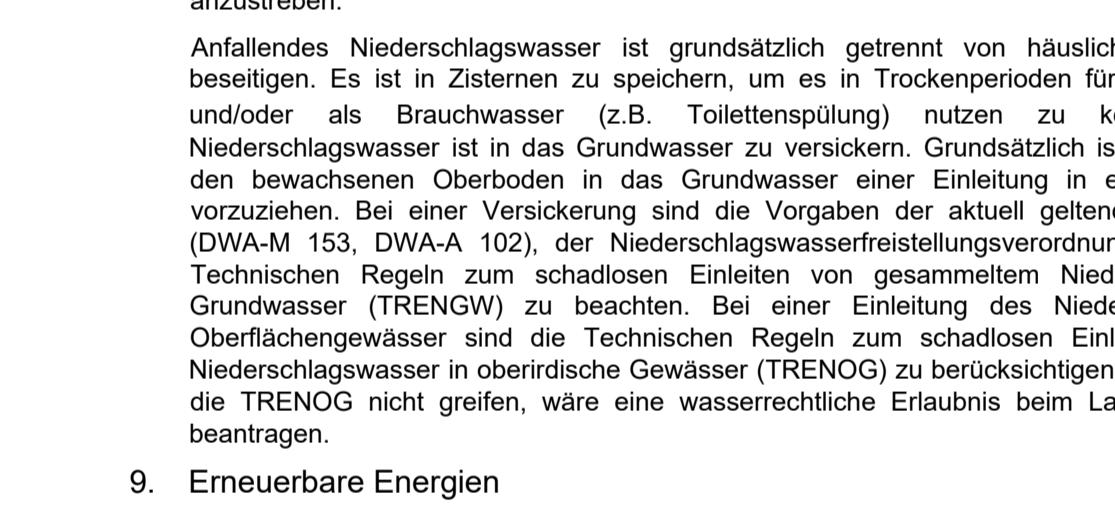
## Hinweise

- Befestigter Fahrbahrand
- Grundstücksgrenze
- Gemeindgrenze
- Flurstücksnummern

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



Querschnitt durch ein Zauineidchsenersatzhabitat



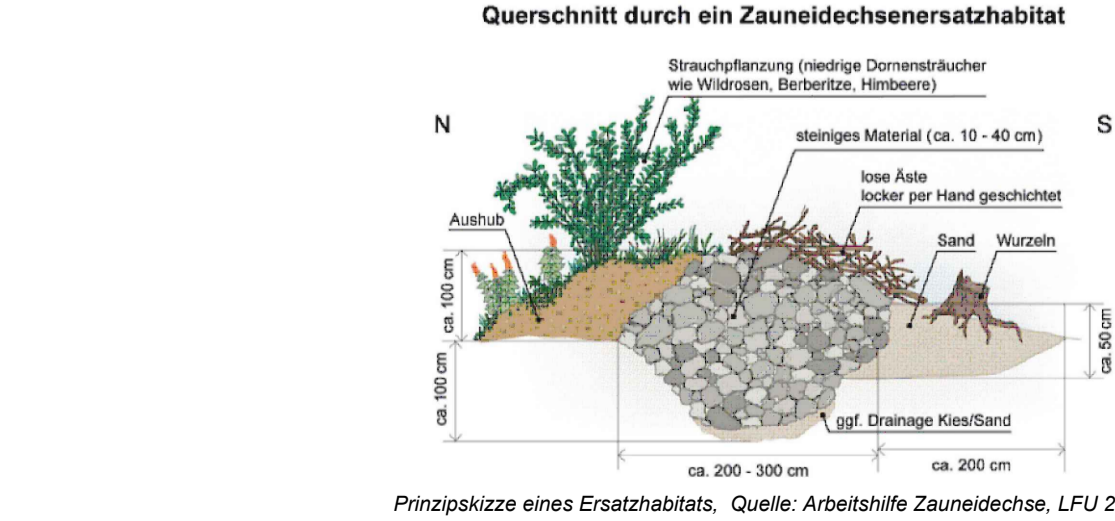
Prinzipskizze eines Ersatzhabitats. Quelle: Arbeitsheft Zaunedeckse, LFU 2020

## VI. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
- Gestaltung der Außenanlagen**
    - Einfriedungen (Art.81 (1) Nr. 5 BayBO)**
      - Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Als Einfriedungen sind nur Hecken und Strauchgruppen sowie bis max. 2,5m hohe transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Zäune sind nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotfläche im GE-Bereich zulässig.
    - Oberflächenversiegelung (Art. 81 (1) Nr.4 BayBO)**
      - Stellplätze, Zufahrten und Wege mit geringem Verkehrsaufkommen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.
    - Werbeanlagen (Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO)**
      - Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist.
      - Nicht zulässig sind:
        - Werbeanlagen auf und an Dachflächen,
        - Werbepylone, Skybeamer
        - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Blink- und Laufklame)
        - freistehende bzw. frei schwebende Werbeanlagen
      - Fahnenmasten mit Fahnen sind zulässig.
      - Die Größe von Werbeanlagen (u.a. Firmenlogos) an und auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:
        - In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 3m sein. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe (H) nicht überschreiten.
        - Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro Grundstück maximal 30m<sup>2</sup> betragen.
      - Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere, die Anlagen dürfen nicht überdimensioniert, müssen blendfrei und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschiedlichen Wahrnehmung geeignet sein.
      - Es sind die "Richtlinien zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" vom 17.09.2001 (VwBl S. 463), die auch auf Werbeanlagen an Bundes- und Staatsstraßen sinngemäß anzuwenden sind, zu beachten.

## VIII. Anhang

### 1. pg2 Reptilienlebensraum



Prinzipskizze eines Ersatzhabitats. Quelle: Arbeitsheft Zaunedeckse, LFU 2020

- pg3 Ersatzpflanzen für Robinienjüngwuchs**
  - Sträucher (Str., Zvx, 60-100)
    - Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
    - Hasel *Corylus avellana*
    - Zweigriff, Weißdorn *Crataegus laevigata*
    - Eingriff, Weißdorn *Crataegus monogyna*
    - Pfaffenhütchen *Eunymus europaeus*
    - Liguster *Ligustrum vulgare*
    - Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
    - Schlehe *Prunus spinosa*
    - Hunds-Rose *Rosa canina*
    - Purpurweide *Salix purpurea*
    - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Straßenbegleitgrün (Flurstück 4888/19)**
  - Bäume Hochstamm 3xv, 16-18 cm STU
    - Feldahorn in Sorten *Acer campestre* in Sorten
    - Spitzahorn *Acer platanoides* 'Fairview'
    - Spitzahorn *Acer platanoides* 'Cleveland'
    - Spitzahorn *Acer platanoides* 'Columnar'
    - Röt-ahorn *Acer rubrum* in Sorten
    - Säulen-Hainbuche *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'
    - Säulen-Hainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata'
    - Baumhasel *Corylus colurna*
    - Hopfenbuche *Ostrya carpinifolia*
    - Silber-Linde *Tilia tomentosa* 'Brabant'
    - Ulme *Ulmus* 'New Horizon'
  - Sträucher (Auswahl): Str., 2xv, 60-100
    - Fingertrauch *Potentilla fruticosa* in Sorten
    - Spierstrauch *Spiraea x bumalda* 'Antony Waterer'
    - Spierstrauch *Spiraea japonica* in Sorten
    - Spierstrauch *Spiraea thunbergii*
  - Stauden und Bodendecker (Auswahl)
    - Knöterich *Bistorta affine* 'Darjeeling Red'
    - Balkan-Storchschnabel *Geranium macrorrhizum* 'Spessart'
    - Blut-Storchschnabel *Geranium sanguineum* 'Max Frei'
    - Lavendel *Lavandula angustifolia*
    - Mauerpfeffer *Sedum hybridum* 'Immergrüner'
    - Mauerpfeffer *Sedum spurium* in Sorten
    - Immergrün *Vinca minor* in Sorten
    - Waldstenie *Waldsteinia temata*

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

## Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung

### 'Gewerbegebiet Großheubach Süd II'

## Markt Großheubach Landkreis Miltenberg

Stand: 06. Juni 2023  
 Änderungen sind in grün dargestellt

## IX. Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat des Marktes Großheubach hat in der Sitzung vom 13.04.2021 gemäß §21(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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.
- 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 11.05.2022 beteiligt.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a(3) BauGB erneut in der Zeit vom 30.01.2023 bis 21.02.2023 beteiligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a(3) BauGB erneut in der Zeit vom 20.02.2023 bis 20.02.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß §3(2) BauGB erneut in der Zeit vom 20.02.2023 bis 20.02.2023 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Großheubach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.02.2023 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß §10 (1) BauGB in der Fassung vom 20.02.2023 als Satzung beschlossen.

- Markt Großheubach, den \_\_\_\_\_ (Signat)
1. Bürgermeister Gernot Winter
- 11 Ausgefertigt
- Markt Großheubach, den \_\_\_\_\_ (Signat)
1. Bürgermeister Gernot Winter
- 12 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10(3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltaubegleitung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §4a(3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Markt Großheubach, den \_\_\_\_\_ (Signat)
1. Bürgermeister Gernot Winter