

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II 2 Vollgeschosse

E+D Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss
Dachneigung 0-40°
max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe < 6,00 m über Gelände/Straße in Hausmitte

Nutzungsschablone

WA	II	Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
△	□	zulässige Haustypen	Bauweise

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

▨ Fußweg

5. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und § 12, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Stellplätze Die Flächen von Stellplätzen sind wasserundurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

7. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Baulativitäten vorzusehen.

8. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Bei Vermaßung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Dachform Bei Grenzgaragen muss die Dachform gleich sein.

Dachgauben Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe
2. Abstand vom Ortsgang mind. 1,5 m
3. Blindgauben sind unzulässig

Einfriedung Die Einfriedungshöhe entlang der Straße darf 0,80 m (Baugrundstück 6) und 1,20 m (Baugrundstück 1 - 5) über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Telekommunikation/ Stromversorgung Die erforderlichen Leitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

III. Hinweise

— bestehende Grundstücksgrenze

--- geplante Grundstücksgrenzen

1841 Flurstücksnummern

① Nummerierung der geplanten Baufelder

Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) erlaubnispflichtig.

Abwasser Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

Rückstauabese ist die Oberkannte Straße in Gebäudemitte. Darunterliegende Gebäudeteile, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.

Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeittätigkeiten sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

III. Hinweise

Für die Grünplanung sind folgende standortgerechte und gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Bäume: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang: 12 - 14 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalpe
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eskkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalpe
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eskkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigfrüchtiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgelbblättrige Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Schlehe
Rosa canina	Kreuzdorn
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbachweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2017 wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 12.01.2018 beteiligt.

Der Markt Großheubach hat mit Beschluss vom den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Großheubach, den

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Großheubach, den

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

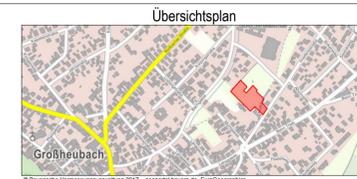
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großheubach, den

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister



MARKT GROSSHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH"

Maßstab 1 : 1000



A	Geltungsbereich, Aufteilung+Gestaltung unterhalb der Straße, Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale, Abstandsflächen	J.S.	27.02.18
	Pflanzliste		
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7067
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 20.11.2017
gezeichnet: Schmeller
geprüft: Eilbacher

Index: A