

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Table with 2 columns: Symbol (WA) and Description (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

Table with 2 columns: Art der Baulichen Nutzung and Zahl der Vollgeschosse

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 wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.

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 Brutvogelbestandes...
Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen...
Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe...

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 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 aneinander gebauten Grenzgaragen muss die Dachform gleich sein.

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

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

Sichtschutzzäune ausgestaltete Einfriedigungen eine Höhe von 2,00 m erreichen. Mit Ausnahme von Sichtschutzzäunen in vorgenanntem Sinne sind sämtliche Einfriedigungen als Heckenbepflanzung oder in offener Form auszuführen...

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 (TRENGW) erlaubnisfrei.

Abwasser Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

Rückstauabene ist die Oberkante 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 Freizeitärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

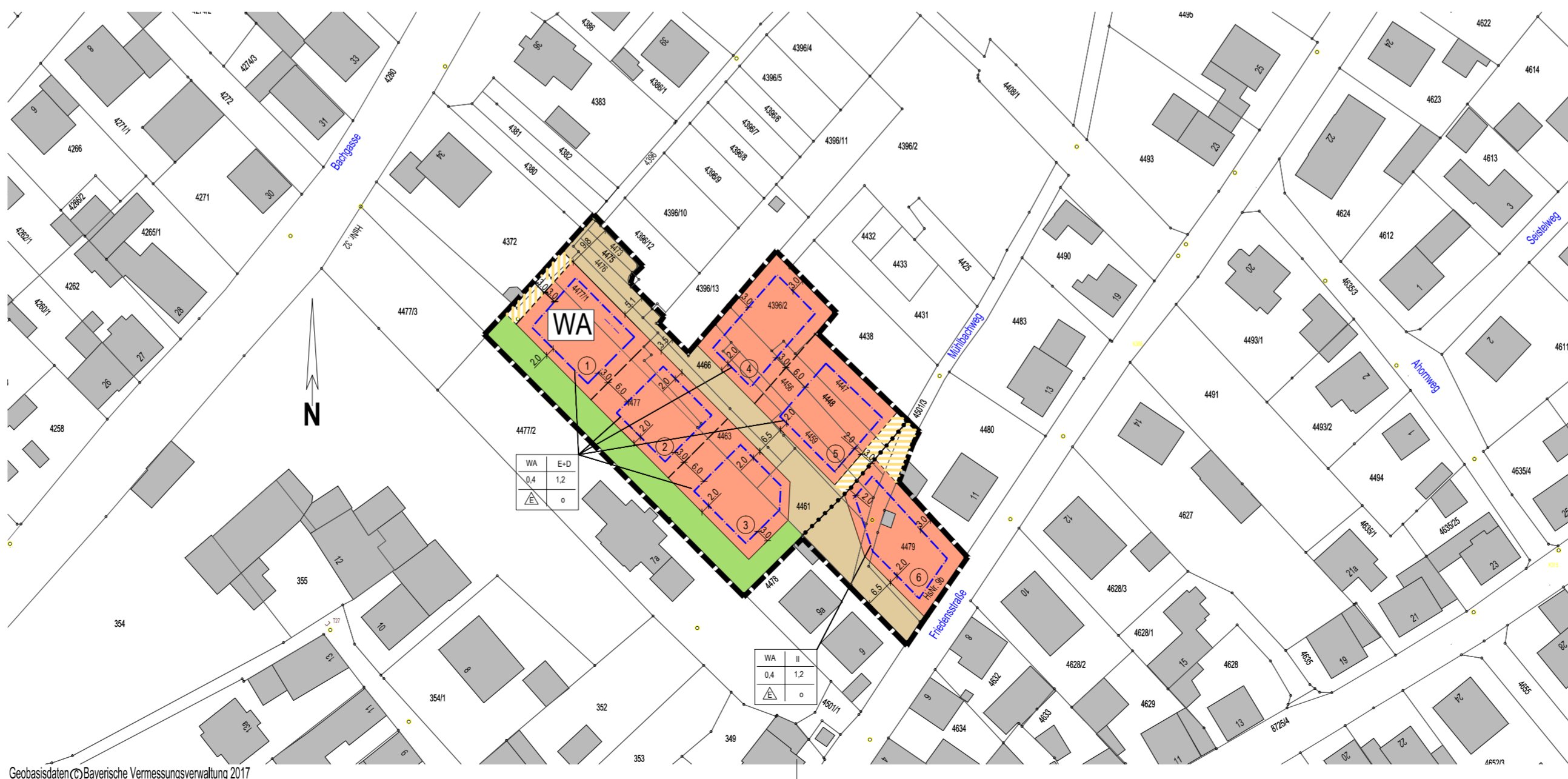
Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten...

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.

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

Table with 2 columns: Botanischer Name and Deutscher Name. Lists trees like Acer campestre, Acer platanoides, Alnus glutinosa, etc.

Table with 2 columns: Botanischer Name and Deutscher Name. Lists shrubs like Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, etc.



RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN

- 1. 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.
2. 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.
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
4. 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, 4a Abs. 3 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 Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2018 wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 26.03.2018, sowie die Fassung vom 14.08.2018 in der Zeit vom 13.09.2018 bis 27.09.2018 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 26.03.2018, sowie in der Zeit vom 13.09.2018 bis 27.09.2018 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

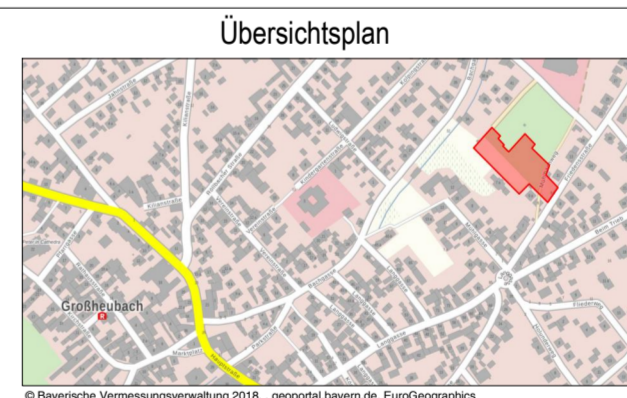
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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

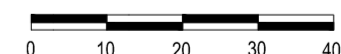


Table with 4 columns: Symbol, Description, Name, Datum. Lists the approval process and dates.

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

Datum: 20.11.2017 gezeichnet: Schmeller geprüft: Eilbacher

Index: B