



# **MARKT GROSSHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG**

## **Aufstellung Bebauungsplan „Am Mühlbach“ im Verfahren nach § 13b BauGB**

**im Bereich der Fl. Nrn. 4396 (Teilfläche),  
4396/2 (Teilfläche), 4447, 4448, 4456, 4459, 4461, 4463,  
4466 (Teilfläche), 4473, 4475 (Teilfläche), 4476,  
4477 (Teilfläche), 4477/1, 4479 und 4501/3 (Teilfläche)**

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

- 1        **Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2        **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1     **Rechtliche Grundlagen**
- 2.2     **Flächennutzungsplan**
- 3        **Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 3.1     **Derzeitige Nutzung**
- 4        **Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1     **Städtebauliches Konzept**
- 4.2     **Art der baulichen Nutzung**
- 4.3     **Maß der baulichen Nutzung**
- 4.4     **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.5     **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 4.6     **Straßenerschließung**
- 4.7     **Ver- und Entsorgung**
- 5        **Aufstellungsverfahren**
- 6        **Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**
- 7        **Anlagen**

## 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Markt Großheubach besteht große Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden.

Der Markt Großheubach legt Wert auf die Innenentwicklung, also die Bebauung freier Grundstücke innerorts, damit sollen noch vorhandene Baulücken geschlossen werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an einen Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB bzw. § 30 Abs. 1 BauGB an. Das Verfahrensgebiet ist Teil einer größeren bislang baulich nicht genutzten Fläche, welche sich nach Auffassung des Landratsamtes Miltenberg als „Außenbereich im Innenbereich“ darstellt. Es erfüllt insoweit die Anwendungskriterien des § 13 b BauGB.

Das Plangebiet eignet sich auf Grund seiner Lage gut für die beabsichtigte Baulandmobilisierung unter weitgehender Schonung von Natur und Landschaft.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen, ein Bebauungsplan existiert hierfür noch nicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es Baumöglichkeiten zu schaffen. Hierfür werden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Großheubach hat am 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach" beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

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. 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.
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.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Großheubach ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Verfahren § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach" berichtigt (§ 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB) werden.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan „Vorher“



Berichtigter Flächennutzungsplan „Nachher“



### 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortszentrums von Großheubach.  
Im Osten grenzt die Friedensstraße und im Nordosten der Mühlbachweg an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 4396 (Teilfläche), 4396/2 (Teilfläche), 4447, 4448, 4456, 4459, 4461, 4463, 4466 (Teilfläche), 4473, 4475 (Teilfläche), 4476, 4477 (Teilfläche), 4477/1, 4479 und 4501/3 (Teilfläche)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,44 ha und liegt auf einer Höhe von ca. 137 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

im Norden: 4396 (Teilfläche), 4396/10

im Osten: 4396/13, 4396/2 (Teilfläche), 4438, 4501/3 (Teilfläche), 4480, 4571 (Friedensstraße)

im Süden: 4478, 4477/2,  
im Westen: 4477 (Teilfläche), 4372, 4380, 4381, 4382

Die Grundstücke sind durch die vorhandene Friedensstraße erschlossen.

### **3.1 Derzeitige Nutzung**

Die Flächen werden z.Zt. überwiegend als Kleingärten und private Grünflächen genutzt.

Der Markt Großheubach hat die Flächen durch Ankauf erworben.

Nur die Flurstücke Nr. 4479 und 4396/12 bleiben im Privateigentum.

Die Eigentümer sind über die Planungsabsichten informiert worden und haben ihr Einverständnis gegeben.

## **4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nutzbarmachung von Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO finden § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 BauNVO keine Anwendung. Dieser Ausschluss von Nutzungen, die weder unmittelbar dem Wohnen dienen, noch wohnähnliche Betreuungseinrichtungen darstellen (sowie sämtliche damit zusammenhängende Infrastruktur) oder als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu qualifizieren sind, unterstreicht das Ziel des städtebaulich-bauleitplanerischen Tätigwerdens der Gemeinde (Schaffung von Wohnraum).

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gem. der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Die neu zu errichteten Wohnhäuser sollen sich in Form und Gestaltung an der Nachbarbebauung orientieren.

### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es sind nur Einzelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen bzw. Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig.

Für das Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

- |                    |                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Abstandsflächen | Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.<br>Bei Vermaßung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Dachform                              | Bei aneinander gebauten Grenzgaragen muss die Dachform gleich sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. Dachgauben                            | Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig<br>1. Gaubenslänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge<br>2. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m<br>3. Blindgauben sind unzulässig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. Einfriedung                           | Die Einfriedungshöhe entlang der Straße darf 0,80 m (Baugrundstück 6) und 1,20 m (Baugrundstück 1-5) über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.<br>Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen, öffentlichen Grünflächen sowie dem öffentlichen Radfahrer- und Fußgängerverkehr gewidmeten Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Davon abweichend dürfen je Grundstück auf einer maximalen Länge von 5,0 m in Summe als Sichtschutzzäune ausgestaltete Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m erreichen. Mit Ausnahme von Sichtschutzzäunen in vorgenanntem Sinne sind sämtliche Einfriedungen als Heckenbepflanzung oder in offener Form auszuführen, wobei Mauersockel bis zu einer maximalen Höhe von 0,4 m zulässig sind. |
| 5. Telekommunikation/<br>Stromversorgung | Die erforderlichen Leitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 4.6 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene „Friedensstraße“.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Mischsystem. Niederschlagswasser ist in die bestehende Entwässerungsmulde auf der Fl.Nr. 4477 (Restfläche) einzuleiten.

### 5 Aufstellungsverfahren

Der Markt Großheubach hat am 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach" im Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen, wobei - unter Absehen von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB - § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Träger- und Behördenbeteiligung) Anwendung fand.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2017 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 12.01.2018 gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
4. Bund Naturschutz Bayern e.V., Obernburg a. Main
5. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
7. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
8. Landratsamt Miltenberg
9. Landkreis Miltenberg
10. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
11. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

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 27.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 06/07.03.2018 bis zum 26.03.2018 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2018 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2018 bis 26.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Der aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses 14.08.2018 abermals geänderte Entwurf des Bebauungsplans wird in der Fassung vom 14.08.2018 mit Begründung und umweltbezogenen Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.09.2018 bis 27.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgt mit Schreiben vom 12.09.2018 eine abermalige Trägerbeteiligung.

## **6 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

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.

Markt Großheubach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 05.05.2006

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

7 **Anlagen**

Schalltechnisches Gutachten vom 18.06.2018  
LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH

Artenschutzrechtliche Bewertung vom September 2018  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW



Markt Großheubach  
Rathausstraße 9  
63920 Großheubach

aufgestellt:

Großheubach, den 20.11.2017  
Großheubach, den 27.02.2018  
Großheubach, den 14.08.2018

.....  
Günther Oettinger  
1. Bürgermeister

**Bearbeitung:**

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel. 09371/ 7066  
bauleitplanung@ibemil.de