

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig.

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, Zahl der Vollgeschosse. Includes symbols for WA, GFZ, GRZ, II, E+D, and Wandhöhe.

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 Stelplätze 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 negativer Auswirkungen aus der Bauleitplanung und deren Umsetzung (Eingriff) sind Gehölzrodungen und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und in der Zeit, in der eine Abwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, durchzuführen (Durchführung November bis Ende Februar).

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.

Dachform Bei aneinander gebauten Grenzgaragen muss die Dachform gleich sein.

Dachgauben Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig

- 1. Gaubentlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge
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 Fahrbahnkante nicht überschreiten. Gegenüber privaten Grundstücksgrenzen, öffentlichen Grünflächen sowie dem öffentlichen Radfahrer- und Fußgängerverkehr gewidmeten Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

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) erlaubnispfrei.

Abwasser Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

Rückstauebene 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 Nachwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitärrn 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.

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.

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

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

- Heister: 2 x verschult, 100 - 125 cm
Botanischer Name Deutscher Name
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Castanea sativa Esskastanie
Fraxinus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Holzbirne
Juglans regia Walnuss
Malus sylvestris Vogelkirsche
Prunus avium Holzapfel
Prunus spinosa Traubeneiche
Pyrus communis Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Salix alba Silberweide
Salix fragilis Bruchweide
Sorbus aria Mehlsbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Ulmus minor Feldulme

- Sträucher: 2 x verschult, 60 - 80 cm
Botanischer Name Deutscher Name
Acer campestre Feldahorn
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigfliger Weißdorn
Corylus avellana Eingriffiger Weißdorn
Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus chatartica Kreuzdorn
Rosa canina Heckenrose
Salix aurita Öhrchenweide
Salix caprea Salweide
Salix viminalis Korbweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenhülender
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Wasserschneeball

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Bauutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 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 02.10.2018 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.10.2018 als Satzung beschlossen.

Großheubach, den 03.10.2018

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 09.10.2018

Großheubach, den 09.10.2018

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.10.2018 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.

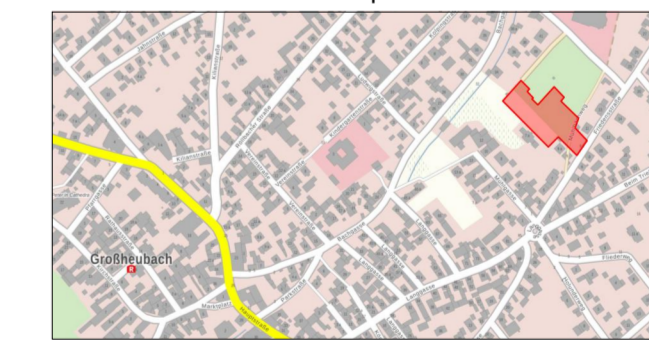
Großheubach, den 10.10.2018

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister



MARKT GROSSHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG

Übersichtsplan



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH"

Maßstab 1 : 1000

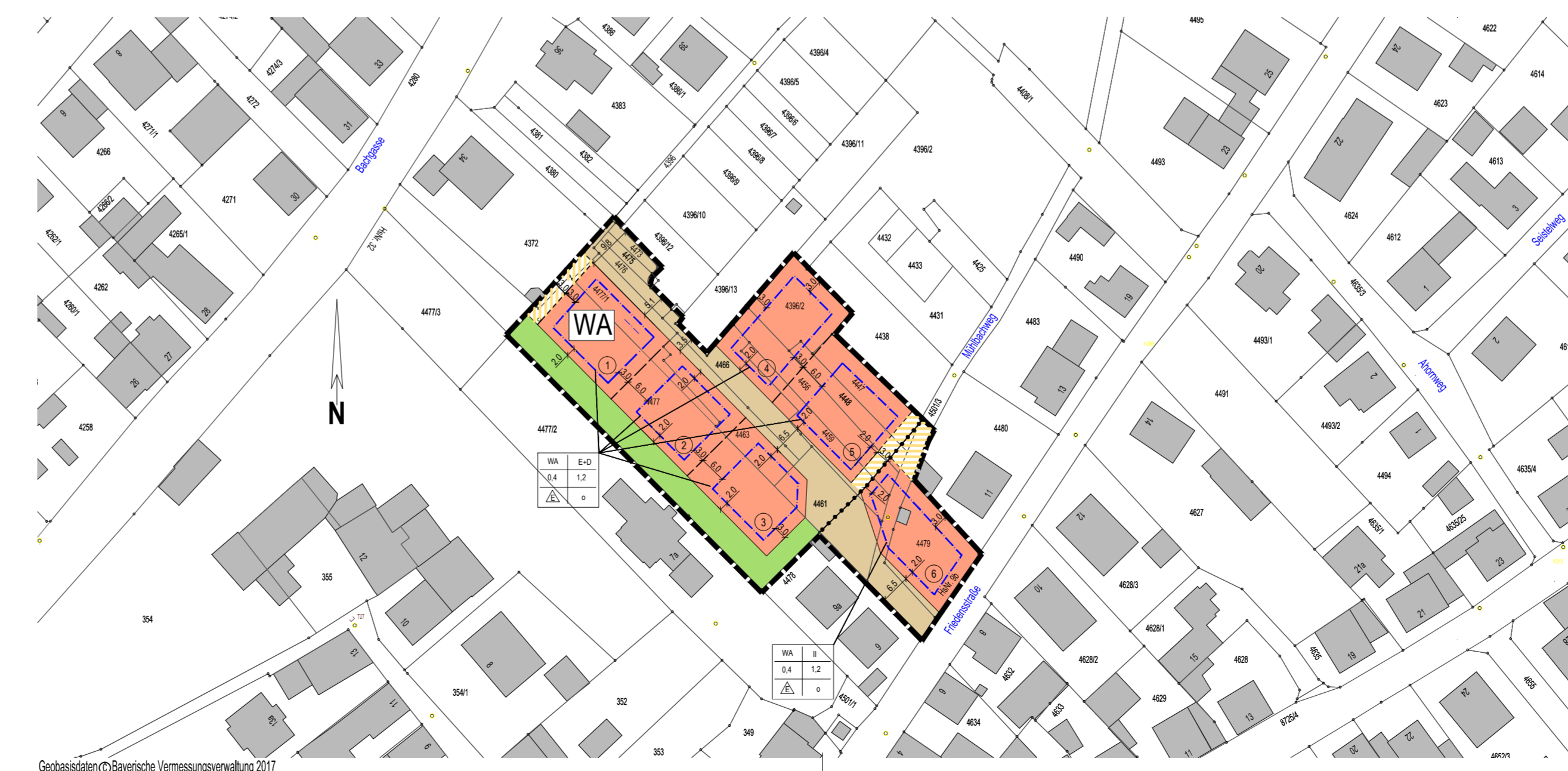


Table with 3 columns: Code, Description, Date. Rows include C (Rechtsgrundlagen), B (Art der baulichen Nutzung), A (Geltungsbereich), and Index.

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

Datum: 20.11.2017 genehmelt: Schmeller geprüft: Eilbacher

Index: C



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017