



MARKT GROSSHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG

**Aufstellung
Bebauungsplan „Am Tannengraben“
gemäß §§ 2 ff. BauGB
im Parallelverfahren
gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

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
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	Freileitung
4.6	Bauordnungsrechtliche Vorschriften
4.7	Straßenerschließung
4.8	Ver- und Entsorgung
5	Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht
5.1	Grünordnungsplan
5.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise
6	Flächenbilanz
7	Aufstellungsverfahren
8	Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Anlage 1 Schallschutz

Anlage 2 Grünordnungsplan Begründung

Anlage 3 Umweltbericht

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurde in der Gemeinderatsitzung am 10.09.19 ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Markt Großheubach und Herrn Daniel Kremer geschlossen, der die Aufstellung eines Bebauungsplanes regelt.

Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus mit integriertem Bürogebäude und Garage geplant. Dieses soll von einer Ausstellungsfläche umgeben sein und als Schaugarten dienen. Der Schaugarten wird die Fauna und Flora in ihrer Artenvielfalt und Unterschiedlichkeit zu jeder Jahreszeit präsentieren.

Die Erweiterung des Geschäftsfeldes ist notwendig, da auf dem benachbarten Betriebsgelände keine Möglichkeit besteht, einen Schaugarten zu errichten.

Das vorhandene Gebäude im geplanten Baugebiet ist in einem maroden Zustand und soll abgerissen werden.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich/gärtnerisch durch die Firma Kremer Gartengestaltung GmbH genutzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der 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-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).
6. 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).

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Großheubach ist der vorgehende Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Tannengraben“ geändert werden.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Vorgesehene Änderung Flächennutzungsplan

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich des Ortszentrums von Großheubach und grenzt an das Gewerbegebiet Großheubach Süd II an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern (Teilbereiche):
6905, 6906, 6906/2, 6907, 6908, 6910, 6911 und 6913

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,33 ha, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 135 - 136 m ü. NN, das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

Nordosten:	6904 (Teilbereich)
Südosten:	Teilbereiche 6905, 6906, 6906/2, 6907, 6908, 6910, 6911, 6913
Südwesten:	6914 (Teilbereich)
Nordwesten:	5770/1 (Teilbereich) - Industriestraße

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Erweiterung der Bauflächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes.

Auf dem neuen Grundstück soll ein Wohnhaus mit integriertem Büro und Schaugarten entstehen. Dieser soll die Fauna und Flora in ihrer Artenvielfalt und Unterschiedlichkeit zu jeder Jahreszeit präsentieren.

Das Grundstück grenzt an das Gewerbegebiet Großheubach Süd II an. Durch die Umnutzung von Gewerblicher Baufläche (G) in Sondergebiet (SO) Landschaftsbau entsteht eine erhebliche Aufwertung der Flächen, insbesondere durch die geplante Schaffung eines Schaugartens.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet (SO) Landschaftsbau nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- 1 Wohnung, Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ein dem betrieblichen Zweck dienendes Wohngebäude mit integriertem Büro
- Anlagen des Garten- und Landschaftsbaues sowie Baumschule mit Ausstellungsflächen

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird kein Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Es ist ein Einzelhaus mit bis zu 2 Vollgeschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) zulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 7,50 m (Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut).

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine großzügige Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Gebäudestellung im Grundstück innerhalb der Baugrenzen sorgt. Die Gebäudegröße wird durch die Festsetzung einer Baumassenzahl begrenzt.

Es ist nur ein Einzelhaus zulässig.

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

4.5 Freileitung

Im Geltungsbereich kreuzt eine 20 kV Freileitung mit einer Baubeschränkungszone 15 m beiderseits der Leitungsachse.

Die 20 kV Freileitung wird im Einvernehmen des Marktes Großheubach und dem Bayernwerk zurückgebaut.

4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Abstandsflächen | Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. |
| 2. Dachneigung | 0° bis 45°, Mansardendächer bis 80° |
| 3. Dachform | zulässig sind alle Dachformen, Mansardendach, Pultdach, Flach- und Tonnendach, Pyramidendach |

4.7 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Industriestraße.

4.8 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Wohnhauses mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, Oberflächenwasser ist grundsätzlich zu versickern bzw. für eine Bewässerung der Pflanzflächen zu speichern.

5 Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht

5.1 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde vom Büro Trölenberg + Vogt erarbeitet. Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Bebauungsplan integriert.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung sind Grünflächen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB)
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Ausgleichsflächen
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung im Bereich der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB) und Ausgleichsflächen

6 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil in %
Sondergebiet (SO)	3007	89 %
Pflanzgebote im Bereich des SO	367	11 %
Gesamtfläche	3374	100 %
Ausgleichsmaßnahmen extern	siehe Anlage 2 Grünordnungsplan	

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich zu sichern.

7 Aufstellungsverfahren

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
4. Amt für Landwirtschaften und Forsten Karlstadt
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
8. Gemeinde Collenberg
9. Gemeinde Laudенbach
10. Gemeinde Röllbach
11. Handwerkskammer Unterfranken, Würzburg
12. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
13. Kabel Deutschland Vertrieb, Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
14. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
15. Landratsamt Miltenberg
16. Markt Bürgstadt
17. Markt Kleinheubach
18. PLEdoc GmbH, Essen
19. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
20. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
21. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
22. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
23. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
24. Stadt Miltenberg
25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Großheubach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

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).

Markt Großheubach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 05.05.2006

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



Markt Großheubach
Rathausstraße 9
63920 Großheubach

aufgestellt:

Großheubach, den 23.09.2019
Großheubach, den 18.03.2020
Großheubach, den 13.07.2020
Großheubach, den 21.08.2020

.....
Gernot Winter
1. Bürgermeister

Bearbeitung

BE INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
IB MILTENBERG
DIPLOMINGENIEUR (FH)

 **TRÖLENBERG + VOGT**
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Grünewaldstrasse 3, 63739 Aschaffenburg
Telefon 0 60 21 / 2 21 29 Fax 21 92 76
info@tv-landschaft.eu www.tv-landschaft.eu