

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

<b>SO</b>	Sondergebiet Landschaftsbau gemäß § 11 BauNVO
<b>SO</b>	Sondergebiet, 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
<b>1WO</b>	Zulässig sind: - Ein dem betrieblichen Zweck dienendes Wohngebäude mit integrierten Büro - Anlagen des Garten- und Landschaftsbaus sowie Baumschule mit Ausstellungsflächen

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

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	
BMZ 0,65	Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
II	2 Vollgeschosse
Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	
Wandhöhe < 7,50 m Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut Bezugspunkt: Oberkante Straße in Gebäudemitte	

Nutzungsschablone	
	Art der Baulichen Nutzung   Zahl der Vollgeschosse Baumassenzahl   SO   1WO zulässige Haustypen   Bauweise

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

	offene Bauweise
	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig

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

Garagen und Stellplätze	Sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Flächen von Stellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann.
-------------------------	---

## 5. Freileitungen mit Schutzstreifen

	Strommast/Freileitung mit Baubeschränkungszone Freileitung wird zurückgebaut 20 KV Mittelspannungsfreileitung Baubeschränkungszone 15 m beiderseits der Leitungsaehse
--	--

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

	Private 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)

7.1		Anpflanzen von Bäumen Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen, im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind bis zu 4 m variabel. Pflanzenauswahl gemäß Tabellen 1 und 2 mit den dort festgesetzten Mindestqualitäten. Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibenfläche) zur Verfügung zu stellen.
-----	--	--

\* standortheimische Arten  
Tabelle 1: Bäume im Baugebiet

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Dreizahn-Ahorn	Acer buergerianum	H 3xv mB 16-18
Feldahorn	Acer campestre* i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.	H 3xv mB 16-18
Purpur-Erle	Alnus spaethii	H 3xv mB 16-18
Weiß-Birke	Betula pendula*	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus*	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	Corylus colurna	H 3xv mB 16-18
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus i.S.	H 3xv mB 16-18
Ginkgo	Ginkgo biloba	H 3xv mB 16-18
Wollapfel	Malus tschonoskii	H 3xv mB 16-18
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia	H 3xv mB 16-18
Eisenholzbaum	Parrotia persica	H 3xv mB 16-18
Wollapfel	Malus tschonoskii	H 3xv mB 16-18
Hopfen-Buche	Ostrya carpinifolia	H 3xv mB 16-18
Eisenholzbaum	Parrotia persica	H 3xv mB 16-18
Zierkirsche	Prunus sargentii i.S.	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S.	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia* i.S.	H 3xv mB 16-18
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia i.S.	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata* i.S.	H 3xv mB 16-18
Obstbäume der Tab. 2		H 2xv ob 8-10

Neben den in der Liste schon benannten sind auch weitere für den Klimawandel geeignete Arten („Klimabäume“) zulässig. Der zulässige Anteil von Nadelgehölzen ist auf 10 % beschränkt.

Tabelle 2: Hochstämmige Obstbäume externe Kompensationsflächen  
Nur Lokaltypische Sorten

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Apfel	Malus domestica* i.S.	H 2xv ob 10-12
Südkirsche	Prunus avium* i.S.	H 2xv ob 10-12
Zwetschge	Prunus domestica* i.S.	H 2xv ob 10-12
Mirabelle	Prunus domestica x cerasifera* i.S.	H 2xv ob 10-12
Birne	Pyrus communis* i.S.	H 2xv ob 10-12

7.2	Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet über eine belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Belagsflächen sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser ist seitlich zu versickern.
-----	--

7.3	Beleuchtung auf privaten Grundstücken Für die Außenbeleuchtung ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) zulässig.
-----	--

7.4	Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB) Anpflanzen von Obstbäumen Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte sind variabel und können verschoben werden. Pflanzenauswahl gemäß Tabelle 2 mit den dort festgelegten Mindestqualitäten.
-----	--

	Entwicklung von extensivem Grünland Die gekennzeichneten Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten. Ansaat mit artenreichem, standortgerechtem, autochthonem Saatgut.
--	--

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
--	---

	Nummerierung der Ausgleichsflächen Folgende Kompensationsfläche außerhalb des Baugebietes mit Festsetzungen wird den Eingriffen des Bebauungsplans zugeordnet (§ 1a Abs 3 u. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. Art 8 BayNatSchG): Auf der Fläche der Fl.Nr. 10099 (Gemarkung Großheubach) wird extensives Grünland mit Hochstamm-Obstbäumen regionaler Herkunft durch Ansaat und Pflanzung entwickelt und unterhalten. Diese Fläche ist dinglich zu sichern. Anpflanzung von 9 Hochstamm-Obstbäumen der Pflanzenliste Tab. 2. Ansaat mit artenreichem, standortangepasstem, autochthonem Saatgut. Unterhaltung des extensiven Grünlandes entweder durch Mahd 2x/Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Schnittguts, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, oder Schafbeweidung (<1,4 GV/ha). Die Schafbeweidung ist nur mit mobiler Weidezaun während des Weidegangs und ohne Unterstand zulässig, zudem ist eine Nachmahd durchzuführen. Unterhaltung der Obstbäume mit mäßiger organischer Düngung der Baumscheibe sowie durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt.
--	--

## 8. Sonstige Planzeichen

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

## 9. Immissionsschutz

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in jeweils gültigen Fassung ausulegen. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0285.011.01.002 vom 10.02.2020 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Die zulässige Breite der Zufahrt wird auf 4 m beschränkt.

Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,3 m, ausschließlich als offene Einfriedigungen aus Maschendraht, Metall- oder Holzzaun sowie Hecken, ohne das Anbringen von Rohrmatten.  
Mauern sind seitlich und rückwärtig nicht, zur öffentliche Verkehrsfläche als Sockelmauer bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um die Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger sicherzustellen.

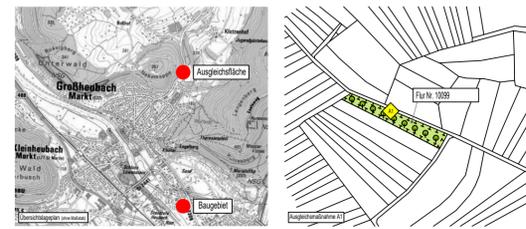


## III. Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	geplanter Gebäudeabbruch
	Flurstücksnummern
Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Rückstauenebene ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte. Kellergeschosse, 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: Sondergebiet Landschaftsbau Dem Sondergebiet wird der immissionschutzrechtliche Schutzgrad eines Gewerbegebietes (GE) zugeordnet. Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wüfel Y0285.011.01.002 vom 10.02.2020 ermittelt.
Freiflächenplan	Schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion sollten durch eine geeignete Grundgestaltung auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Alternativ ist die Belüftung der Aufenthaltsräume durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.
Bodendenkmäler	Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.
Freiflächenplan	Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnerischen Regelungen ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.
Boden Denkmäler	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.

## IV. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.



## RECHTSGRUNDLAGEN

- 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-U-1), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).
- PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## VERFAHRENSVERMERK

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.

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.

Markt Großheubach, den .....

Gernot Winter, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt  
Markt Großheubach, den .....

Gernot Winter, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Großheubach, den .....

Gernot Winter, 1. Bürgermeister



# MARKT GROSSHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG



## AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "AM TANNENGRABEN"

gemäß §§ 2 ff. BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

**INGENIEURBÜRO**  
**BERND EILBACHER**  
**MILTENBERG**  
DIPLOMINGENIEUR (FH)

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

M 1 : 1000

D	Rechtsgrundlagen aktualisiert	DA	18.08.2020
C	Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerk aktualisiert	DA	28.07.2020
B	Redaktionelle Änderungen, bauliche Nutzung	DA / NE	17.07.2020
A	Rechtsgrundlagen	T. I.	24.06.2020
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO  
BERND EILBACHER  
BISCHOFFSTRASSE 62  
63897 MILTENBERG  
TEL.: 09371/7066  
E-MAIL: info@emil.de

Datum: 21.08.2020  
gezeichnet: Arslan  
geprüft: Eilbacher

Index: D