

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

SO	Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau mit Wohnnutzung (gemäß § 11 BauNVO)	7,2
SO 1 WO	Sondergebiet, 1 Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
	Zulässig sind: - Ein dem betrieblichen Zweck dienendes Wohngebäude mit integriertem Büro - Anlagen des Garten- und Landschaftsbaus sowie Baumschulen mit Ausstellungsflächen	

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

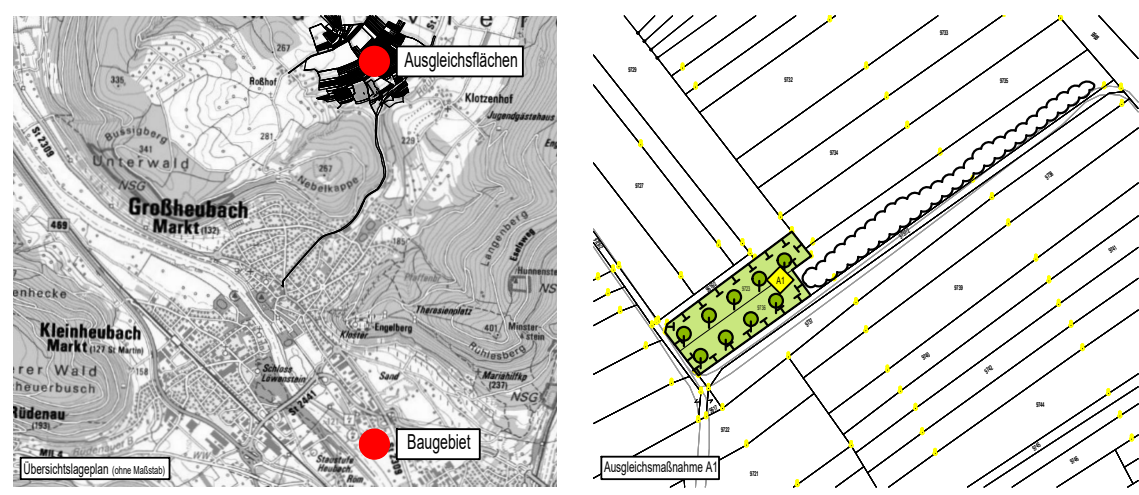
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	
GRZ 0,35	zulässige Grundfläche
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	
BMZ 0,65	zulässige Baumasse
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	
II	2 Vollgeschosse
Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	
WH max. 7,50 m	Wandhöhe < 7,50 m Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut Bezugspunkt: Oberkante Straße in Gebäudemitte

Nutzungschablonen	
	Art der Baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse
	Baumassenzahl SO 1 WO
	zulässige Haustypen Bauweise
	Grundflächenzahl maximale Wandhöhe

	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 Standortorte 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):
Das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 9723, Gemarkung Großheubach, umfasst eine Fläche von 720 m² und wird als Streuobstwiese auf extensivem Grünland entwickelt. Dabei sind 5 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Auf der südlich angrenzenden, 630 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 9736, Gemarkung Großheubach, soll ebenfalls eine Streuobstwiese auf extensivem Grünland entwickelt werden. Dort sind 4 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.
Die Ausgleichsfläche hat eine Gesamtgröße von 1.350 m².

Verwendung regionaler Sorten gemäß Tabelle 2 bei der Pflanzung der 9 hochstämmigen Obstbäume. Die bestehende Fläche wird umgebrochen und unter Verwendung von artenreichem, standortangepasstem, autochthonem Saatgut als extensives Grünland hergestellt.
Die Unterhaltung des extensiven Grünlandes erfolgt entweder durch zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Mähguts, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, oder durch Schafbeweidung (≤ 1,4 GV/ha). Die Schafbeweidung ist nur mit mobiler Weidezaun während des Weidegangs und ohne Unterstand zulässig, zudem ist eine Nachmahd durchzuführen.
Die Unterhaltung der Obstbäume erfolgt mit blüßiger organischer Düngung der Baumscheibe sowie durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt, noch später Erhaltung von Totholz.



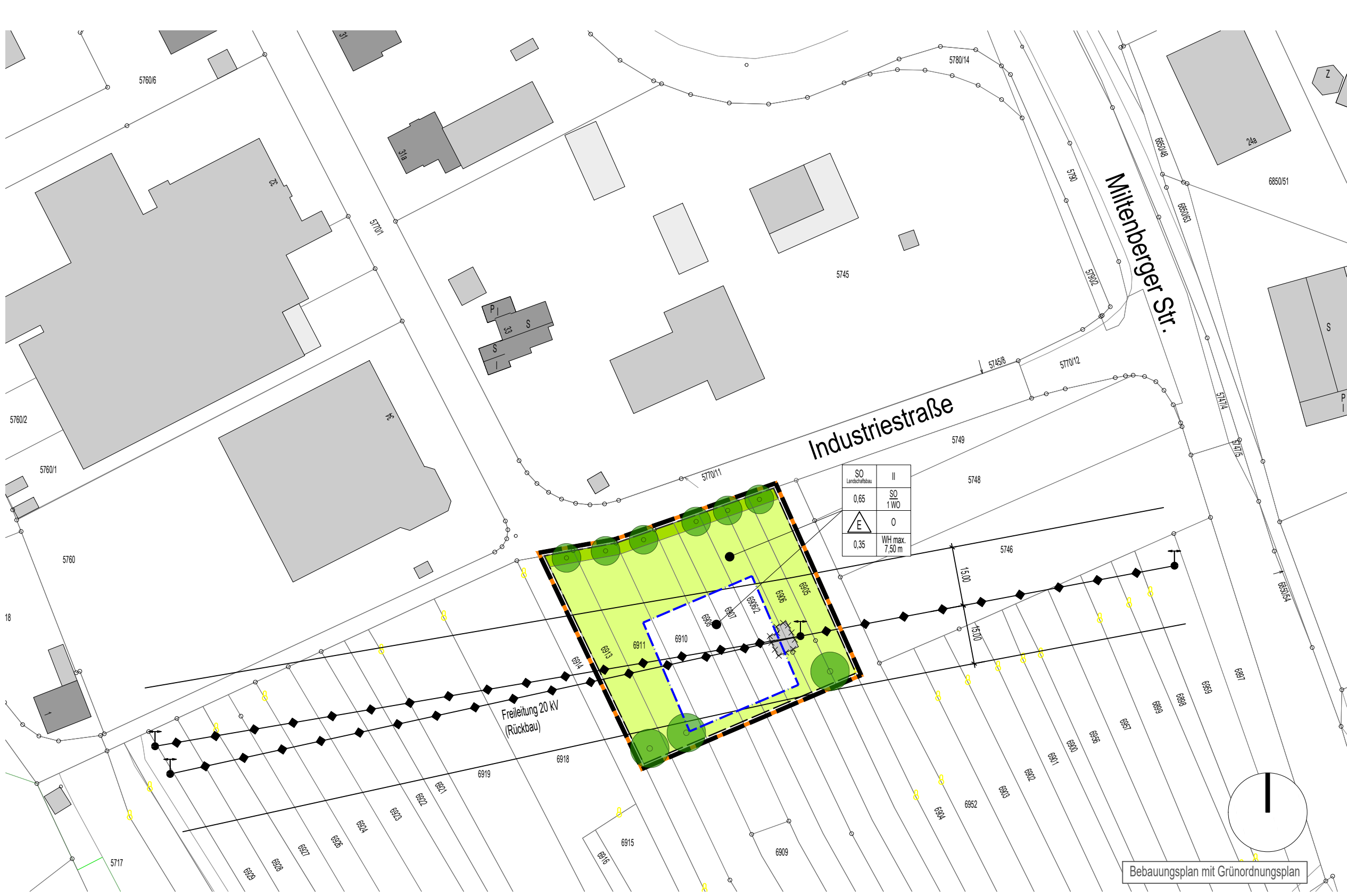
8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	geplanter Gebäudeabruch
	Flurstücksnummern

9. Immissionsschutz

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in jeweils gültigen Fassungen auszuweisen. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0285.011.01.002 vom 10.02.2020 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmmissionen zu berücksichtigen.

Dem SO ist ein immissionsschutzrechtlicher Schutzgrad eines GE zuzuordnen.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
Dachneigung	0° bis 45°, Mansardendächer bis 60°
Dachform	zulässig sind alle Dachformen
Nicht überbaute Grundstücksflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.

III. Hinweise

Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Rückstauebene 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
Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Gewerbegebietes (GE) zugeordnet. Die im Plangebiet zu erwartenden Schallmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wüfel Y0285.011.01.002 vom 10.02.2020 ermittelt.
Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:
Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB(A)
nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)
(Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
Schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion sollten durch eine geeignete Grundrisgestaltung vor dem Verkehrslärm der benachbarten Staatsstraße St 2309 und der Miltenberger Straße geschützt werden. Alternativ ist die Belüftung der Aufenthaltsräume durch schalldämpfte Lüftungsanlagen sicherzustellen.
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 gründerischen Regelungen ist dem Bauantrag ein Freiflächenstellungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.
Beleuchtung auf priv. 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.

Bodenkennmäler
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodenkennmäler 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.

Bodenschutz
Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Versickerung
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.
Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENIGW) erlaubnisfrei.

Wasserversorgung, Grundwasserschutz
Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasser-schädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

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 791-1-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).

VERFAHRENSVERMERK

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom 28.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch allgemeine Zugangsmachung der Verfahrensunterlagen in der Fassung vom 21.08.2020 in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.08.2020 hat in der Zeit vom 27.08.2020 bis 30.09.2020 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.01.2021 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

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 wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Großheubach, den

Gernot Winter, 1. Bürgermeister

Markt Großheubach Landkreis Miltenberg

Übersichtplan

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		0 10 20 30 40
F	Redaktionelle Änderungen	NE / JB 04.01.2021
E	Korrektur des Planes in Absprache mit Frau Weber (LRA MIL)	DA 26.11.2020
D	Stellungnahmen von der 1. Auslegung eingearbeitet	DA 04.11.2020
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@bemil.de

Datum: 26.11.2020
gezeichnet: Arslan
geprüft: Eilbacher

Index: F