

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
ZUR ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
`GEWERBEGEBIET GROSSHEUBACH SÜD II`**

Markt Großheubach  
Landkreis Miltenberg

Stand: 09. August 2021

## 1 Rechtsgrundlagen

- |   |  |
|---|--|
| <b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I 1728) |
| <b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)   |
| <b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)</b> | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)                 |
| <b>1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>  | In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663)                                    |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

#### 2.1.1 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

GE = Gewerbegebiet

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

#### 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5m. Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus dem Mittel, der am Grundstück anliegenden bestehenden Straßenhöhe auf der Grundstücksseite. Von der Festsetzung kann um maximal  $\pm 0,5$ m abgewichen werden. Bei Pult-, Flach- und Shettdächern entspricht die Gebäudehöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

#### 2.2.2 Grundflächenzahl

§ 16(2)1 und §19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

## 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

### 2.3.1 Bauweise §22 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan

Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO:

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ist mit maximal 50m entsprechend dem § 22(2) BauNVO zulässig. Die Gebäudebreite darf maximal 30m betragen.

### 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

### 2.4 Nebenanlagen § 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

### 2.5 Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.

Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 4888/3.

### 2.6 Beleuchtung § 9 (1)24 BauGB

Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten (warmweiße LED- Leuchten (ca. 3000K) mit geschlossenem Lampengehäuse).

### 2.7 Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser § 9(1)14 BauGB

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser in Zisternen und/oder im Retentionsteich ist abhängig von Emissionsgrad des Betriebes. Die schadlose Ableitung dieses Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung in das Grundwasser bzw. Einleitung in einen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich

### 2.7.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen § 9(1)10 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.

### 2.7.2 Pflanzgebot § 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragung im Lageplan

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist im Plangebiet nicht erlaubt.

Das Feldgehölz im Pflanzgebot pfg1 ist dauerhaft zu erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt.

Der im Pflanzgebot pfg2 vorhandene Bewuchs an der Böschung bleibt erhalten. Der Robinienjungwuchs wird beseitigt und durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt (s. Pflanzliste). Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt. Etwaige standortfremde Gehölze werden entfernt, die Reptilienlebensräume werden freigehalten.

Im Pflanzgebot pfg3 wird mit autochthonem / regionalen Saatgut eingesät, z.B. „Feuchtwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland. Die eingesäte Fläche wird zweimal jährlich gemäht, das Mähgut wird abgeräumt.

Im Pflanzgebot pfg4 ist eine Hartholzauwe mit einheimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume und Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 3m zu

setzen. Dabei sind zu ca. 70% Bäume zu verwenden. An den Sträuchern und Bäumen ist eine Fertigstellungspflege durchzuführen. Die Sträucher sind ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Zäune sind nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche im GE-Bereich zulässig. Ausgleichsflächen/Pflanzgebote dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Fahrfläche genutzt werden.

Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginnsanzeige fachgerecht auszuführen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

**2.8 Bauzeit und Baufeldbeschränkung**  
§ 9(1) 20 BauGB

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potentiellen Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tierarten zu kontrollieren und diese ggf. zu bergen. Nach endoskopischer Kontrolle aller Höhlungen durch eine fachkundige Person sind entsprechende Gehölze unmittelbar zu fällen. Wenn eine Fällung nicht unmittelbar möglich ist sind alle Höhlungen vorsorglich bis zur Fällung zu verschließen. Ein zwischenzeitlicher Besatz kann somit ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen betrifft auch Höhlenbäume welche aktuell nicht erfasst und erst im Zuge der Erkletterung des Bestandes neu hinzukommen. Werden geschützte Tierarten angetroffen, ist umgehend das Umweltschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

Um eine Beeinträchtigung von Winterquartieren der Haselmaus zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst nach Beendigung des Winterschlafes (ab März/April) durchzuführen, so dass Tiere flüchten können.

Um eine Beeinträchtigung von Reptilien zu vermeiden, sind Erdarbeiten nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bei einer Temperatur über 5°C bzw. Mitte August bis Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der GE-Fläche erfolgen.

**2.9 CEF-Maßnahme**  
§ 9(1) 25 BauGB

CEF1: Nisthilfen: Je 36 Vogelnistkästen und Fledermauskästen werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt und müssen schon vor Beginn der Vogelbrutzeit, spätestens im Jahr des Baubeginns zur Verfügung stehen.

Aus den gerodeten Höhlenbäumen werden Stammabschnitte incl. der vorhandenen Höhlungen gefertigt und im Bereich des erhaltenen 1500 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzes auf Fl. Nr. 5700/6 angebracht. Die Stammabschnitte inkl. der jeweiligen Höhlung sind stehend an gesunde Bäume anzubinden und dauerhaft zu sichern. Auf ein Eindringen von Wasser in die Höhlung ist durch den schrägen Schnitt 45 Grad weit oberhalb der Höhlung zu sorgen. Alle Standorte von künstlichen Nestern/Kästen als auch die Stammabschnitte sind mittels GPS zu vermessen. Sie sind in die textliche- und plangrafische Darstellung des Grünordnungsplanes zu übertragen. Alle Standorte sind nach Möglichkeit auf Gemeindegut zu wählen sodass eine aufwendige grundbuchrechtliche Sicherung „externer“ Flächen vermieden wird.

CEF2: Neuanlage von Kleinstrukturen für Reptilien (siehe Anhang): Im Böschungsbereich sind zwei Steinhäufen auf jeweils ca. 2-3 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Fläche, auf der die Steinhäufen errichtet werden, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Es werden zwei Sandlinsen mit jeweils 2m<sup>2</sup> angelegt (Auskoffertiefe 30cm). Außerdem werden Versteckhilfen durch zwei Aufschichtung von Astwerk geschaffen. Die Reisighäufen haben jeweils eine Fläche von ca. 2m<sup>2</sup>.

CEF3: Der Totholzstumpf im Bereich der Hütte, der zahlreiche Insektenlöcher aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

**2.10 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
- 3.2 Artenschutz** Bei der Gebäudeplanung ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen (Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen, Reduktion der Spiegelwirkung), Vermeidung von Lichtsmog durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang), Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung.  
Einträge von Betriebsstoffen (Kraftstoff, Öl) sind durch regelmäßige Kontrolle an den Baufahrzeugen (Kraftstoff- und Hydraulikleitungen) zu vermeiden.
- 3.3 Altlasten** Werden im Plangebiet Altablagerungen, bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so sind diese von unbelastetem Material zu trennen. Dem Landratsamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.
- 3.4 Bodendenkmale** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.5 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.6 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.7 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Der Umweltbericht erfolgt nach den Bayerischen Leitfäden `Zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung` und `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`.
- 3.8 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte, Stand 2019, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.9 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung `Gewerbegebiet - Großheubach Süd II` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

## 4 Anhang

### 4.1 PFG 2 Ersatzpflanzen für Robinienjungwuchs

Sträucher (Str., 2xv, 60-100)

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea    |
| - Hasel               | Corylus avellana    |
| - Zweigriff. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - Eingriff. Weißdorn  | Crataegus monogyna  |
| - Pfaffenhütchen      | Euonymus europaeus  |
| - Liguster            | Ligustrum vulgare   |
| - Schlehe             | Prunus spinosa      |
| - Hunds-Rose          | Rosa canina         |
| - Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra      |



Prinzipskizze eines Ersatzhabitats  
Quelle: Arbeitshilfe Zauneidechse, LFU 2020

### 4.2 PFG 3 Hartholzau

Bäume (Hochstamm, 3xv, 14-16cm STU)

- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| - Feld-Ahorn     | Acer campestre      |
| - Berg-Ahorn     | Acer pseudoplatanus |
| - Hainbuche      | Carpinus betulus    |
| - Esche          | Fraxinus excelsior  |
| - Stiel-Eiche    | Quercus robur       |
| - Vogel-Kirsche  | Prunus avium        |
| - Traubenkirsche | Prunus padus        |
| - Flatterulme    | Ulmus laevis        |
| - Feld-Ulme      | Ulmus minor         |

Sträucher (Str., 2xv, 60-100)

- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| - Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea    |
| - Zweigriff. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - Eingriff. Weißdorn  | Crataegus monogyna  |
| - Pfaffenhütchen      | Euonymus europaeus  |
| - Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra      |
| - Gew. Schneeball     | Viburnum opulus     |

### 4.3 PFG 4 Straßenbegleitgrün

#### Bäume Hochstamm 3xv, 16-18 cm STU

- Feldahorn in Sorten Acer campestre in Sorten
- Spitzahorn Acer platanoides `Fairview`
- Spitzahorn Acer platanoides `Cleveland`
- Spitzahorn` Acer platanoides `Columnare`
- Rot-Ahorn Acer rubrum in Sorten
- Säulen-Hainbuche Carpinus betulus `Frans Fontaine`
- Säulen-Hainbuche Carpinus betulus `Fastigiata`
- Säulen-Hainbuche Carpinus betulus `Lucas`
- Baumhasel Corylus colurna
- Hopfenbuche Ostrya carpinifolia
- Silber-Linde Tilia tomentosa `Brabant`
- Ulme Ulmus `New Horizon`

#### Sträucher (Auswahl): Str., 2xv, 60-100

- Fingerstrauch Potentilla fruticosa in Sorten
- Spierstrauch Spirea x bumalda `Antony Waterer`
- Spierstrauch Spirea japonica in Sorten
- Spierstrauch Spirea thunbergii

#### Stauden und Bodendecker` (Auswahl)

- Knöterich Bistorta affine `Darjeeling Red`
- Balkan-Storchschnabel Geranium macrorrhizum `Spessart`
- Blut -Storchschnabel Geraniums sanguinem `Max Frei`
- Lavendel Lavandula angustifolia
- Mauerpfeffer Sedum hybridum `Immergrünchen`
- Mauerpfeffer Sedum spurium in Sorten
- Immergrün Vinca minor in Sorten
- Waldsteinie Waldsteinia ternata

Alternativ zur Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern kann die Pflanzfläche zur Förderung der Insektenvielfalt eingesät werden, z.B. mit "Schmetterlings- und Wildbienenbaum" der Firma Rieger-Hofmann (90% Wildblumen und 10% Gräsern).