

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
`GEWERBEGEBIET - GROSSHEUBACH SÜD II`**

Markt Großheubach  
Landkreis Miltenberg

Stand: 09. August 2021

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Bayerische Bauordnung (BayBO)** In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

## 2 Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO

Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 2.1 Gestaltung der Außenanlagen

- 2.1.1 **Einfriedungen**  
*Art. 81(1) Nr. 5 LBO* Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Als Einfriedungen sind nur Hecken und Strauchgruppen sowie bis max. 2,5m hohe transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Zäune sind nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche im GE-Bereich zulässig.
- 2.1.2 **Oberflächenversiegelung**  
*Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO* Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park- und Abstellflächen für PKWs sowie der Fußwege nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster oder Pflastersteine mit Rasenfugen) auszubilden.
- 2.1.3 **Werbeanlagen**  
*Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO* Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist.
- Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen,
  - Werbepylone, Skybeamer
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Blink- und Laufreklame)
  - freistehende bzw. frei schwebende Werbeanlagen
- Fahnenmasten mit Fahnen sind zulässig.
- Die Größe von Werbeanlagen (u.a. Firmenlogos) an und auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:
- a) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 3m sein. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe (H) nicht überschreiten.
- b) Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro Grundstück maximal 30m<sup>2</sup> betragen.
- Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere, die Anlagen dürfen nicht überdimensioniert, müssen blendfrei und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet sein.
- Es sind die "Richtlinien zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" vom 17.09.2001 (VkB1 S. 463), die auch auf Werbeanlagen an Bundes- und Staatsstraßen sinngemäß anzuwenden sind, zu beachten.

## 2.2 Dachgestaltung

### 2.2.1 Dacheindeckung und -farbe *Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO*

Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende, spiegelnde Materialien und ohne glänzende Oberflächen zu erfolgen. Ausnahmen stellen Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Gebäuden bis zur maximalen Gebäudehöhe dar.

Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.

Soweit es konstruktiv vertretbar ist, sind extensive Dachbegrünungen aufzubringen.

### 2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude *Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO*

Die Außenwände der Gebäude sind in weiß oder in gedeckten Farbtönen zu halten. Die Fassaden sind konstruktiv oder farblich aufzulockern. Einheitliche Wandbereiche dürfen eine Länge von 20m nicht überschreiten. Trapezblechfassaden sind unzulässig. Reflektierende Oberflächen sind nur untergeordnet zulässig. Bei der Verwendung von Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Als Schutzmaßnahmen sind Birdstripes anzubringen.

Markt Großheubach, den

---

1. Bürgermeister Gernot Winter