

Baugesetzbuch (BauGB)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
 In der Fassung vom 18.12.1999 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baualandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
Bayerische Bauordnung (BayBO)
 In der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22),
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
 In der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert am 23. April 2021 (GVBl. S. 199).

IV. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 Siehe Einschrieb im Lageplan.
GE = Gewerbegebiet
 Zulässig sind

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

Nach § 1 Abs. 5 erste Alternative BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO, Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten und Nutzungen Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2)4 und § 18 BauNVO)
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5m außerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH. Innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH (siehe Darstellung im Lageplan) ist die maximal mögliche Gebäudehöhe mit der Bayerwerk Netz GmbH im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt aus dem Mittel der am Grundstück anliegenden Höhe der Dieselsstraße. Von der Festsetzung kann um maximal ±0,5m abgewichen werden. Bei Pult-, Flach- und Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

2.2. Grundflächenzahl (§ 16(2)1 und § 19 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Siehe Eintragungen im Lageplan
 Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO:
 In der **nördlichen Teilfläche GE** können die Gebäude 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 Gebäudetiefe darf maximal 30m betragen.

Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:

In der **südlichen Teilfläche GE** können die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 60m. Die Gebäudetiefe darf maximal 30m betragen.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

4. Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO)

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

5. Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9(1)24 BauGB)

Im GE-Gebiet sind die schützenswerten Gebäudenutzungen (Büroräume) auf der Gebäudewestseite mit passiven Schallschutzmaßnahmen (schallorientierte Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) zu versehen.

6. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 4888/3.

7. Fremdwerbung (§9 (1) 1 BauGB i.V.m. §1(9) BauNVO)

Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sind unzulässig.

8. Beleuchtung (§ 9 (1)24 BauGB)

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

9. Flächen zur Versickerung von Dachflächenwasser (§ 9(1)14 und 9(1)20 BauGB)

Die Sammlung von unbelastetem Dachflächenwasser ist je Baugrundstück in einer Zisterne vorzusehen. Die schadhose 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.

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

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

11. 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 **pf1** ist dauerhaft zu erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt.

Der im Pflanzgebot **pf2** vorhandene Bewuchs an der Böschung bleibt erhalten. Alle 10-15 Jahre wird ein Pflegegang durchgeführt. Im Böschungsbereich sind zwei Steinhaufen auf jeweils ca. 2-3 m² Fläche anzulegen. Die Fläche, auf der die Steinhaufen errichtet werden, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Leesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Es sind zwei Sandlinsen mit jeweils 2m² anzulegen (Auskoffertiefe 30cm) anzulegen. Außerdem sind Versteckflächen durch zwei Aufschichtung von Astwerk zu schaffen. Die Reisighaufen haben jeweils eine Fläche von ca. 2m². Die Reptilienlebensräume sind freizuhalten.

Im Pflanzgebot **pf3** ist der Robinienwuchs zu beseitigen und durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen (s. Pflanzliste). Ab einer Höhe von 2,5m sind die Sträucher auf den Stock zu setzen.

Im Pflanzgebot **pf4** wird mit autochthonem / regionalen Saatgut eingesetzt, z.B. „Feuchtwiese“ der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 21 Westdeutsches Berg- und Hügelland, Ursprungsgebiet Hessisches Bergland. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt. Es ist kein Einsatz von Dünger und Herbiziden erlaubt.Zäume sind nur außerhalb der festgesetzten Pflanzgebotfläche 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 Fahrlfläche genutzt werden.

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

12. Dachbegrünung (§ 9(1) 25 BauGB)

Dachbegrünungen sind zulässig.

13. Bauzeit- und Baufeldbeschränkung (§ 9(1) 20 BauGB)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Rodungsarbeiten bzw. Gehölzrückschnitte ausschließlich außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 (5)2 BNatSchG):

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten sind die potentiellen Höhlenbäume von einer fachkundigen Person auf Besatz von geschützten Tieren zu kontrollieren und diese ggf. zu bergehen. 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 Tieren 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 Besintächtigung 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.

14. CEF-Maßnahme (§ 9(1) 25 BauGB)

CEF1: Um die Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden sind im Vorfeld pro Baumhöhle je ein Vogel- und Fledermausnäksten im Umfeld anzubringen, insgesamt also je 28 Stück. Die Nisthilfen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich befestigt werden und müssen vor der Rodung der Bäume zur Verfügung stehen.

Aus den gerodeten Höhlenbäumen werden Stammabschnitte/Stämme incl. der vorhandenen Höhlungen gefertigt und im Bereich des erhaltenen 1500 m² großen Feldgehölzes auf Fl. Nr. 5700/6 bzw. im Bereich der Auenbiotope an der Heubachbrücke angebracht. Die Stammabschnitte/Stämme 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.

Sollten vor Ort keine ausreichenden Bäume zum „Anstellen“ vorhanden sein, sind im Umfeld Alternativen zu suchen (ggf. Möglichkeiten zur Sicherung auf der Ausgleichfläche).

Zusätzlich sind 28 Bäume an anderer Stelle aus der Nutzung zu nehmen (Biotoppflanze).

Alle Standorte von künstlichen Nestern/Kästen als auch die Stammabschnitte und die Biotoppflanze sind mittels GPS zu vermessen. Sie sind in die textliche- und plangrafische Darstellung des Grünordnungsplanes zu übertragen. Alle Standorte sind nach Möglichkeit auf Gemeindeigentum zu wählen sodass eine aufwendige grundrechtliche Sicherung „externer“ Flächen vermieden wird.

CEF2: Der Totholzstumpf im Bereich der Buche, der Hürtchen- und Insektenlöcher aufweist, ist zu sichern und wieder einzubauen.

Die Dokumentation der Umweltaubegleitung zur Umsetzung der CEF1- und CEF2-Maßnahme listet die GPS- Koordinaten der neuen Standorte der Baumhöhlen-Stammabschnitte, Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie die Biotope auf und stellt diese in einem Lageplan dar. Die Dokumentation mit Stand vom 13.12.2022 und ihre zugehörigen Fortschreibungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

15. Umweltaubegleitung (§9 (1) 20 BauGB)

Die Umsetzung aller artenschutzrelevanten CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der planinternen Pflanzgebote und planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind durch eine Umweltaubegleitung durchzuführen und/ oder hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren. Mit der Umweltaubegleitung wurden Maier | Götzendorfer Planungsgesellschaft mbH, Kreuzwerthem, per E-Mail vom 09.05.2022 beauftragt.

16. Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach §1a (3) BauGB (§9 (1a) Satz 2 BauGB)

Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken im GE-Bereich zu erwartenden Eingriffe in Naturund Landschaft werden planinterne Ausgleichsmaßnahmen **pf1** bis **pf4** festgesetzt. Durch die Festsetzungen werden 4.889m² anrechenbare Fläche für die Kompensation erzielt. Durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (agm1: 1.500m² Anpflanzung Gehölze und agm2: 2.000m² Waldumbau) werden weiterhin 2.972m² Kompensationsfläche erzielt. Der gesamte Ausgleich (7.861m²) wird gleichmäßig der GE-Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes zugeordnet.

V. Ausgleichsmaßnahmen

agm1: Um den Gehölzverlust auszugleichen, werden auf der Ausgleichsfläche **agm1** auf dem Flurstück 4889 im Auebereich des Mains Gehölze der Hartholzau angepflanzt. Zur Verwendung kommen Gehölze der Hartholzau, z.B. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Zweigriff, Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriff, Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gew. Schneebal (Viburnum opulus). Es wird eine Fläche von 1.500m² bepflanzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zugunsten des Freistaates Bayern und des Marktes Großheubach zu sichern.



Luftbild mit Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm1

agm2: Auf der Ausgleichsfläche **agm2** Flurstück 9423 (70jähriger Kiefernreinstand/ 5m unbestockt) und Flurstück 9424 (100jähriger Kiefern-Buchen-Bestand) werden die Bestände in einen Laubholzwald umgebaut. Es wird unter einem lichten Kiefern- bzw. Buchenschirm Buche, Edelahorn und Eiche gepflanzt. Einzelner Buchenzwischenstand wird übernommen. Der lichte Baumschirm bleibt stehen und schützt die empfindlichen Pflanzen in der Aufwuchsphase. Für die künftige Bestockung erhält man spätere Baumentverteilung: Buche 0,81 ha, Edelahornholz 0,64 ha Eiche 0,16ha. Im Zuge der späteren notwendigen Bestandspflege ist darauf zu achten, dass geplanten Baumentanteile gesichert werden. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zugunsten des Freistaates Bayern und des Marktes Großheubach zu sichern.

Bei den Ausgleichsflächen sind heimische Gehölzarten aus dem Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland“, Spessart-Rhön-Region zu verwenden.



Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung), Lage von agm2

VI. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

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

1. Gestaltung der Außenanlagen

1.1. Einfriedungen (Art.81 (1) Nr. 5 BayBO)

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 Pflanzgebotfläche im GE-Bereich zulässig.

1.2. Oberflächenversiegelung (Art. 81 (1) Nr.4 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten und Wege mit geringem Verkehrsaufkommen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

1.3. Werbeanlagen (Art. 81 (1) Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. 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 Laufklame)
- 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:

- In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 3m sein. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Werbeanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe (H) nicht überschreiten.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf pro Grundstück maximal 30m² 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 unterschiedlichen Wahrnehmung geeignet sein.

Es sind die "Richtlinien zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" vom 17.09.2001 (VwBl S. 463), die auch auf Werbeanlagen an Bundes- und Staatsstraßen sinngemäß anzuwenden sind, zu beachten.

2. Dachgestaltung

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.

Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)

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

VII. Hinweise

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).

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. Grundwasserschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Baubarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen. Daher sind ggf. entsprechend geeignete Bauweisen zu wählen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserswirtschaftlich nicht vertretbar.

4. Altlasten

Werden im Plangebiet Altablagerungen, bodenfremde Material 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.

5. Bodendenkmale

Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

6. Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen aller Art im Plangebiet dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwuschlungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendungen, Spiegelungen oder anders ire führen oder behindern.

7. Starkniederschläge

Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8. Niederschlagswasser

Die schadhose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOS) zu berücksichtigen. Sollte die NWFFreiV bzw. die TRENOS nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

9. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerativer Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

10. 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'.

11. Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte, Stand 2021 (© Bayerische Vermessungsverwaltung), durch die Klärte GmbH in Weikerheim erstellt.

12. Bestandteile des Bebauungsplanes

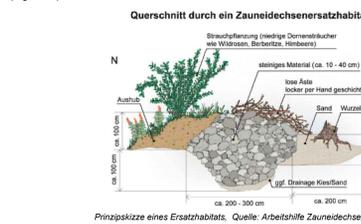
Der Bebauungsplan zur Änderung und Erweiterung 'Gewerbegebiet - Großheubach Süd II' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerischen Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

13. Ordnungswidrigkeiten

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

VIII. Anhang

1. pg2 Reptilienlebensraum



Prinzipsskizze eines Ersatzhabitats. Quelle: Arbeitsheft Zuneidchse, LFU 2020

2. pg3 Ersatzpflanzen für Robinienjuchwuchs

Sträucher (Str., Zvx, 60-100)	
- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Zweigriff, Weißdorn	Crataegus laevigata
- Eingriff, Weißdorn	Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Schlehe	Prunus spinosa
- Hunds-Rose	Rosa canina
- Purpurweide	Salix purpurea
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

3. Straßenbegleitgrün (Flurstück 4888/19)

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 'Columnar'
- Röt-Ahorn	Acer rubrum in Sorten
- Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
- Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Baumhasel	Corylus colurna
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Silber-Linde	Tilia tomentosa 'Brabant'
- Ulme	Ulmus 'New Horizon'

Sträucher (Auswahl): Str., 2xv, 60-100	
- Fingertrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
- Spierstrauch	Spiraea x bumalda 'Antony Waterer'
- Spierstrauch	Spiraea japonica in Sorten
- Spierstrauch	Spiraea thunbergii

Stauden und Bodendecker (Auswahl)	
- Knöterich	Bistorta affine 'Darjeeling Red'
- Balkan-Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
- Blut-Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Max Frei'
- Lavendel	