



Markt Großheubach

Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Wegscheide“

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Stand: 24. Juni 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GH Gebäudehöhe (§ 20 BauNVO)

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

a Abweichende Bauweise

 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

 Öffentlicher Gehweg bzw, Geh- und Radweg

 Straßenbegleitgrün

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen mit Versickerungsmulde

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

 Anpflanzung von Bäumen

7. Dachgestaltung

DN Dachneigung

8. Sonstiges

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, beispielhaft

| | | | |
|-----------|----------|--------------------|----------------------|
| GE | a | Gewerbegebiet | abweichende Bauweise |
| GH | | Gebäudehöhe 15,0 m | |

 vorhandene Gebäude

———— vorhandene Flurstücksgrenzen

6367 Flurstücksnummer, hier 6367

137,5 Geländehöhen Bestand in m NHN, hier 137,5 m

9. Nachrichtliche Übernahmen

1. Beschränkungen entlang der St 2309



Bauverbotszone bis 20,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der St 2309 (Art. 23 BayStrWG)



Baubeschränkungszone bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der St 2309 (Art. 24 BayStrWG)



OD - Verbindungsstraßen

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen sind sie in die Gewerbegebäude zu integrieren. Je Grundstück wird nur eine Wohnung zugelassen. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

Nicht zulässig sind:

Gewerbebetriebe mit ausschließlich Lager- oder Kfz-Abstellfläche (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nicht zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 15,0 m über natürliches Gelände festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (First, Attika) definiert. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind technische Bauteile wie z.B. Schornsteine u.ä.

Der Bezugspunkt ist senkrecht vor der Mittelachse des Gebäudes anzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 und Abs. 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Wird später ergänzt.

4.1 Artenschutz

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V 01 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres zulässig. Hiervon darf nur bei Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde abgewichen werden.

V 02 Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn

Baumfällarbeiten dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, jedoch bei frostfreier Wetterlage, durchgeführt werden. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen Tieren hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen oder anderen Tieren sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

4.1.2 Kompensationsmaßnahmen

K 01 Installation von Nistkästen

Es sind an geeigneten Standorten im Plangebiet insgesamt 3 Nistkästen für Höhlenbrüter zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

K 02 Hochstaudenflur für Finkenvögel (Bluthänfling, Stieglitz)

Für den Verlust der Gehölzstruktur im Osten des PG ist eine Pflanzung einer Hochstaudenflur im räumlichen Zusammenhang zur Kompensation vorzusehen. Die Pflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft*(Liste bevorzugter Arten s.u.). Die Staudenflur ist als Nahrungsressource zu entwickeln und zu pflegen. Für den Saum kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum“ mit Extra-Beimischung von Wilder Karde (*Dipsacus fullonum*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Große Klette (*Arctium lappa*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) verwendet werden. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.

4.1.3 Weitere Maßnahmen

E 01 Vermeidung von Lichtimmissionen

Bei der Straßenbeleuchtung sind nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise verwenden. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

E 02 Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten ist nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

E 03 Integration von Nisthilfen an Gebäuden

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitats zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nist-

kästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).

E 04 Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist unzulässig. Des Weiteren sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Transparentes Glas sollte nur Einsatz finden, wo Transparenz für den Benutzer auch erforderlich ist. Sofern notwendig sollte dieses durch dauerhafte Markierungen oder Muster mit hohem Kontrast in einem ausreichend engen Abstand (5 - 10 % Deckungsgrad) über die gesamte Außenseite der Scheibe kenntlich gemacht werden. Zulässig sind auch Glasflächenmarkierungen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach als „hoch wirksam“ bezeichnet werden.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

5.1 Gewerbelärm

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB(A)

| Gewerbegebiet | |
|--------------------------|------------------------|
| L _{EK} tagsüber | L _{EK} nachts |
| 65 | 50 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

5.2 Verkehrslärm

Für zu schützende Nutzungen (Aufenthalts- bzw. Büroräume) ist der Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sicherzustellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen mit einem Zuschlag von 3 dB.

Ruheräume (z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer) in einem Abstand von bis zu 125 m zur Straßenmitte der St 2309 sind auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Ersatzweise sind sie mit einer ausreichend dimensionierten, schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Bay BO)

1. Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen, wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

Leuchtreklame, Werbung über Dach und Werbung auf Pylonen

Teil D Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

- 1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich 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.
- 1.2 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.
- 1.3 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. Versickerung des Niederschlagswassers

- 2.1 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- 2.2 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 2.3 Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen.

3. Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von

Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

- 3.2 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Die oberste Humusschicht (Mutterboden / Oberboden) ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden. Unbelastete Unterböden sind vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwenden.
- 3.3 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 3.4 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV, ErsatzbaustoffV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

4. **Kampfmittel**

Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

5. **Immissionsschutz**

Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete

| | |
|--------------------------------|----------|
| Tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) | 65 dB(A) |
| Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) | 50 dB(A) |

6. **Freiflächenplan**

Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan mit Kostenschätzung und Schnittzeichnungen vorzulegen, der die Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzt.

7. **Sonstiges**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wegscheide“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Sondergebiet „Hohe Äcker“ Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Geltungsbereichs vollständig.

8. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Mai 2024“.

Teil E **Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach

§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394),

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),

der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) sowie der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates des Marktes Großheubach für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wegscheide“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2025 gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom __.__.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Großheubach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wegscheide“ in der Fassung vom __.__.2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großheubach, __.__.2025

Gernot Winter
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 identisch ist.

Großheubach, __.__.2025

Gernot Winter
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wegscheide“ wurde am __.__.2025 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großheubach, __.__.2025

Gernot Winter
Erster Bürgermeister