

**Stadt Miltenberg**

**Bebauungsplan**

**„Östlich Großheubacher Straße“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 17. August 2022




STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

 Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:  
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:  
Öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 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)

**GH** Die Gebäudehöhe wird mit maximal 25,0 m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

##### 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

**GRZ** 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)

**a** Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 140,0 m zulässig.

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

**4. Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



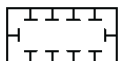
Innerhalb der privaten Grünfläche sind asphaltierte Verkehrsflächen in den dargestellten Abmessungen zulässig (Lage der Verkehrsflächen unverbindlich).

**5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

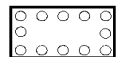
**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 und Abs. 1a Abs. 3 BauGB)

**6.1 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



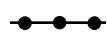
Festsetzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

**6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**



Es ist ein strukturierter Heckensaum mit Solitären und in Gruppen angepflanzten klein- und großkronigen Bäumen anzulegen. Dabei sind Pflanzinseln mit einem Abstand von nicht mehr als 5,0 m anzupflanzen. In den Pflanzinseln ist je 200 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens ein großkroniger und zwei kleinkronige Laubbäume sowie 20 Sträucher anzupflanzen.

**7. Sonstige Planzeichen**



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

**B. Hinweise**

**1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
(Art. 8 DSchG)

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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.

**2. Kampfmittel**

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

**3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

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.

**4. Niederschlagswasserentsorgung**

Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.

**5. Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes**  
(§ 44 BNatSchG)

5.1 Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

5.2 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**6. Schalltechnische Orientierungswerte**

6.1 Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen:

Tags 65 dB(A)

Nachts 55 dB(A) bei Verkehrslärm und 50 dB(A) bei Anlagenlärm

**7. Löschwasserbedarf**

Der geforderte Löschwasserbedarf beträgt 192 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden.

**8. Freiflächenplan**

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

**9. Sonstiges**

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auweg“ (ehemalige Gemarkung Großheubach).

**10. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Mai 2020“.

 vorhandene Flurstücksgrenze

 vorhandene Gebäude

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Elektroversorgung**

 Elektroversorgungsleitungen der EMB, Energieversorgung Miltenberg-Bürgstadt GmbH & Co. KG

## Verfahrensvermerke

Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Miltenberg vom 21.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ aufzustellen, wurde am \_\_.\_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_.2022 bis einschließlich \_\_.\_\_.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_.\_\_.2023 den Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Miltenberg, \_\_.\_\_.2023

Bernd Kahlert  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom \_\_.\_\_.2023 identisch ist.

Stadt Miltenberg, \_\_.\_\_.2023

Bernd Kahlert  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ wurde am \_\_.\_\_.2022 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.

Stadt Miltenberg, \_\_.\_\_.2023

Bernd Kahlert  
Erster Bürgermeister