

Festsetzungen Bebauungsplan

Die "Rot" gestrichenen Passagen befinden sich den Änderungsplan, Planstand vom ...

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erlgenden Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Mi Mischgebiet nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 und § 6 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen sind die Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber alle zulässig.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber alle zulässig.

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO werden Emissionskontingente festgesetzt. Die für die gebietsübergreifende Gliederung innerhalb des Gemarkungsgebietes Miltenberg herangezogenen Bebauungspläne sind in der Begründung zur Planänderung näher erläutert.

Zulässige Emissionskontingente: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Schallemissionen in der in folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw einschließlich der immissionserzeugenden Zusatzkontingente nach DIN 45691 weder tags (6,00 bis 22,00 h) noch nachts (22,00 bis 6,00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Table with 3 columns: Teilfläche, Lw tags, Lw nachts. Rows: TF 1 (nördlicher Teilbereich) 40, TF 2 (südlicher Teilbereich) 52, 37.

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

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Gemarkungsplanung jedes Anlagenvorhabens auf der Gewerbetätigkeit nachzuweisen. Sämtliche die gesamte Gewerbetätigkeit durch eine einzige Anlage genutzt wird dürfen die Kontingente der Teilflächen zusammengefasst werden.

Immissionsortbezogene Zusatzkontingente

Table with 3 columns: Immissionsort außerhalb des BPlanes Bachäcker 1, Immissionsort innerhalb des BPlanes Bachäcker 1, übrige Gewerbetätigkeiten und unbeplante Flächen. Values: 40, 8, 0.

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

Grundflächezahl nach §§ 17-19 BauNVO

GRZ 0,6 Im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ

Geschossflächenzahl nach §§ 17-20 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

GFZ 1,2 Im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ

Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 + 20 BauNVO)

Im GE a 2,4 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze: Wändhöhe bis 10,0 m über Gelände.

Im MI 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze: Wändhöhe bis 7,0 m über Gelände.

Im MI 2 Vollgeschosse zueinander und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze: Wändhöhe bis 7,0 m über Gelände.

Dachgäuben (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)

Quergebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO)

Geländeveränderungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§ 22 und 23 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abstandregelung nach Art. 6-7 BayBO

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Verkehrsmittel

Sonstige Festsetzungen

Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die Anwendung des Genehmigungsverfahren für alle handwerklichen und gewerblichen Vorhaben ausgeschlossen.

Nutzungsabläufe

Table with 3 columns: GE a, MI, Gebietsausweisung. Rows: IV, a, II+D, o, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Kontingentwerte.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Wald, Sicherheitsabstand mind. 15 m zwischen Wald und Bebauung

Schallschutz für Betriebsvorhaben im Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Betriebsvorhaben ist, zumindest entlang der Staatsstraße Großheubacher Straße, aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch Straßen- und Gewerbetätigkeiten eine Aufteilung der Wohnungen d. h. Bäder, Nebenräume, Küchen, Treppenhäuser zur "Tauten" der Staatsstraße Großheubacher Straße zugewandten Seite und Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer mit Schraumbänken sowie Außenwandaufbauten (Balkone, Terrassen etc.) auf der "Reise" der Staatsstraße Großheubacher Straße abgewandten Seite vorzusehen.

Umgrenzung von Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Lärm- und Schallschutz zum Gewerbegebiet. Die Baulücken sind durch eine 7,0 m hohe Schallschutzwand zu schließen.

Schallschutzwand

Mitteilungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 6992 Gemarkung Miltenberg

Festsetzungen Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen aus architektonischer Prüfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BImSchG)

Zur Vermeidung und zum Ausgleich werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Verbot der Beplanung von Gehölzen und Bäumen in der Zeit vom 01.03.-30.09.
- bei möglichen Quartierläusen von Fledermäusen: Fällung unter fachlicher Aufsicht nach Durchsicht auf besetzte Quartiere Mitte September bis Mitte Oktober (weitere Maßnahmen = CEF-Maßnahmen); die Bäume müssen mindestens über eine Nacht vor Ort so abgelegt werden, dass Fledermäuse über Nacht ausfliegen können.
Eine Fällung von möglichen Quartierläusen ist auch zwischen 15.10. und 28.02. möglich, wenn in den möglichen Quartieren zwischen 15.09. und 15.10. nach Durchsicht durch eine Fachkraft keine Tiere gefunden werden und diese durch einen "Rausverschuss" unzugänglich gemacht sind.

- Verbot der Beplanung der sonstigen Vegetationsdecke (Gras- und Krautbestände) in der Zeit vom 01.03.-30.09. außer wenn zuvor in der Zeit vom 01.10.-28.02. die Vegetationsdecke durch teilweise räumlichen Scherzschneide als Fortpflanzungs- und Ruhestätten hergestellt und bis zum Beginn der Baufeldklärung in diesem Zustand erhalten wird.
- Eine Baufeldklärung in diesem Zeitraum ist nach vorheriger fachgerechter Durchsicht der Vegetation (hier Brombeergebüsche, Altpflauren, Sandmispelarten und Weidenarten) möglich, wenn keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln gefunden werden. Werden Vorkommen festgestellt, sind die Baumaßnahmen auf einen Zeitpunkt zu verschieben, zu dem Vorkommensstellen von Tübing / Verletzung nicht eintreten;

- Zureichende - vorgezogene Ausgleichmaßnahmen.
Vor Eingriff in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:
o Optimierung bisher stark beschatteter Heckenräume durch Rücknahme von Gehölzen (insbesondere Robinienbeständen) im Westen des Plangebietes für Sonnen- und Eiblagelplätze und
o Anlage von Totholz- und Lesestrukturen (ca. 3 x 10 x 5 m) als Verstecke vor Beplanung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

- Fledermäuse - vorgezogene Ausgleichmaßnahmen.
Vor Eingriff in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:
o Schöpfung von Zureichenden-Ersatzhabitats (Stem- und Totholzstrukturen)

- Fledermäuse - vorgezogene Ausgleichmaßnahmen.
Vor Eingriff in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:
o Schöpfung und Umsetzen von Baumruhestätten (Höhler, Spalten, Rindenröhren) in a Vermeidungsmaßnahmen bei Baumfällungen) durch fachgerechtes Anbringen an bestehende Bäume oder Umsetzen der entsprechenden Bäume im räumlichen Zusammenhang (hier: Grünflächen im Westen und Anbringen von 2 zusätzlichen adäquaten Fledermausersatzquartieren (Spalten- oder Höhenquartier) zzgl. eines "Auenkastens" für Vogel (Nestbox) pro entstehendem möglichen Quartier.

- Zureichende - Vermischung von Totholzbeständen.
Sicherung der im Westen verbleibenden Grünflächen (Wiese) und dort bestehender potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Absicherung durch geeigneten Replanzieren bzw. Schutzzaun während angrenzender Bauphase und
o Vorherige Optimierung bisher stark beschatteter Heckenräume durch Rücknahme von Gehölzen (insbesondere Robinienbeständen) im Westen des Plangebietes für Sonnen- und Eiblagelplätze und Anlage von Totholz- und Lesestrukturen (ca. 3 x 10 x 5 m) als Verstecke vor Beplanung bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten (erforderlich auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme)
Die räumlichen Zureichendheitsabstände sind durch regelmäßiges händisches Entfernen von überwucherten Brombeeren frei zu halten. Eine Teilbeschattung durch den Erhalt verzeilter Gehölzstrukturen ist möglich, das "Einwachsen" der Stielhäuten ist zu verhindern. Die Pflege der Habitate ist dauerhaft sicherzustellen (in Lage der Habitate im Plan!).
o Vor Inanspruchnahme der erfindlichen Totholzabstände ist in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. der Heckenbestand abzusichern. Die Beplanung von Wurzelstöcken sowie die Baufeldklärung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten hat in den Monaten Mitte März - Mitte April bzw. im Monat August zu erfolgen (Tiere aktiv, Eier geschlüpft, Flucht möglich). Die betroffene Fläche ist regelmäßig durch Mähen (mind. 5 cm Höhe) von Vegetation frei zu halten. Das Auslegen von Planen ist bei Einleitung einer regelmäßigen Pflege der Fläche (Vegetation kürzer als 5 cm) nicht erforderlich. Zuvor sind die verbleibenden Grünflächen im Westen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu optimieren bzw. neu herzustellen;

- Maßnahmen gegen den Vogelschlag an Fensterflächen z.B. durch Verwendung von „Vogelschutzgläsern“, Silhouetten, Vorhängen etc.;

- Eine bau- und anlagenbedingte Tötung kann vorzuzugig ausgeschlossen werden, wenn Abbruch- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden im Winterhalbjahr zwischen dem 01.11. und dem 31.03. erfolgen. In dieser Zeit sind Sommerquartiere und Zwischenquartiere während des Zugs nicht besetzt. Ein Abbruch zwischen dem 01.04. und dem 31.10. wird möglich, wenn in dieser Zeit nachweislich keine Quartiere an Gebäuden von Fledermäusen besetzt sind.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Ausgleichsflächen festgesetzt und dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet:

Für den auf den Grundstücken Fl.Nr. 6999, 7002/2 und 7004 Gem. Miltenberg vorhandenen hochwertigen Sandmispelarten (gesetzlich geschütztes Biotop) werden auf den Fl.Nr. 2981, 2982, 2983 und 2984 Gemarkung Reistenhausen auf einer Fläche von 6.150 m² vorrangig Sandmispelarten (Mispelarten) etabliert. Die Übertragung der Sandmispelarten erfolgt mittels mehrmaligen Handzuschwerfen von der Spenderfläche Fl. Nr. 7004 Gem. Miltenberg. Auf den Grundstücken der Gemarkung Reistenhausen ist eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern (Untere Naturschutzbehörde) einzuräumen.

Auf den Ausgleichsflächen Fl.Nr. 2981, 2982, 2983 Gemarkung Reistenhausen sind folgende Maßgaben zu beachten (Entwicklungsziel: Artenreiche Silber-Gehölzhecke oder ähnlich): Zurückdrängung des Topiranien (Waldangstlich) mittels Mäh- und ausbleibendem Abtransport des Mahgut, Umbruch der Flächen und Einsatz von Leimern (zweiellige Sorte), Mäh- der Luemere und Vorbelegung der Fläche zur Mahgutübertragung. Mahgutübertragung aus den umliegenden Spenderflächen, der Einsatz von Düng- und Spitzmittel ist nicht zulässig, jegliche Veränderung am Grundstück oder Nutzung derselben, welche die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche einschränkt, ist zu unterlassen, die Ausgleichsfläche ist dauerhaft extensiv, 2-jähriger Mahd oder Schafweidung zu pflegen.

Auf der Ausgleichsfläche 2981 Gemarkung Reistenhausen sind folgende Maßgaben zu beachten (Entwicklungsziel: Sandmispelarten mit Sandgrasheide): Mähen der Fläche, Mahgutübertragung von der Spenderfläche Fl. Nr. 7004 Gemarkung Miltenberg. Ertrahme von Mahgutabtrag von Spenderfläche vor der Übertragung von Mahgut auf die Ausgleichsfläche (Ertrahme mittels Handarbeit), der Einsatz von Düng- und Spitzmittel ist nicht zulässig, jegliche Veränderung am Grundstück oder Nutzung derselben, welche die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche einschränkt, ist zu unterlassen, die Ausgleichsfläche ist dauerhaft extensiv, 2-jähriger Mahd oder optischer Schafweidung zu pflegen, die erforderlichen Mahdtermine haben nach jeweiliger Samenernte der Sandgrasheide zu erfolgen, die erneute Mahdübertragung ist je nach Wachstumsfortschritt der Sandgrasheide erforderlich.

Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



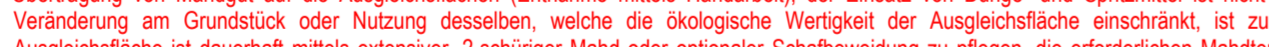
Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:



Übersichtplan Ausgleichsflächen in der Gemarkung Reistenhausen:

Freiflächengestaltung

Nach der Bauvorlagenverordnung ist mit den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, beliebige Flächen, Park-, Stellplätze, Versickerungsflächen etc.

Zufahrten und Stellplätze Zufahrten und Stellplätze sind auf 60 % der Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 4 Stellplätze sind diese durch Grünstreifen mind. 2 m Breite zu gliedern. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, z.B. Rasengittersteinen, Rasengitterpflaster, Korksteine usw...

Einfriedung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BayBO) Höhe bis zu 2,20 m aus Mischendrad mit Stahlrohrprofilen Material frei bestimmbar. Entlang der Staatsstraße 2309 Großheubacher Straße sind die Einfriedungen mind. 1,5 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen. Aufgrund der Ortschaftensituation sollen Einfriedungen entlang der Staatsstraße unterbleiben.

vorhandener Bewuchs, zu erhalten

vorhandener Bewuchs, laut Beplan in der Begründung.

Bei Bauvorhaben ist der vorhandene Bewuchs nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fällungen sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Biotop laut Biotopkartierung Bayern Nr. B 6221-0134

Private Beplanung Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Private Beplanung Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pflanzbeispiele für standortgerechte Gehölze Für die Beplanung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Bäume Steleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esskastanie (Castanea sativa), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Wahnhaie (Ligustrum vulgare), Holzapfel (Malus sylvestris), Holznisse (Prunus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Mehlschnecke (Sorbus aria), Spiering (Sorbus domestica), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Feldulme (Ulmus minor)

Sträucher Blutorde (Cornus sanguinea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenröhren (Euponymus europaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Bergahornbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Zweigelfiger Weißdorn (Crataegus baccata), Feldahorn (Acer campestre), Kornelkirsche (Cornus mas), Faulbaum (Fraxinus excelsior), Waldhainbuche (Lonicera periclymenum), Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Mehlschnecke (Sorbus aria), Spiering (Sorbus domestica), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Feldulme (Ulmus minor)

Kletterpflanzen Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Zwergrebe (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kletterhahn (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus)

Nadelgehölze Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

Eintrag in der Denkmalliste: D-676-139-453, Villa, zweigeschossiger, verputzter Massivbau über hohem Sockel, mit Mansardwalmdach und gerundeten, überkuppelten Risaliten; ehem. Gärtnerhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit einseitig abgewiesener Walmdach; Teil des umliegenden Gartens mit altem Baumbestand, Treppenanlagen und Pumphaus zur Gartenbewässerung mittels Mauerwasser; 1922.

Überschwingungsgrenze HQ 100 des Mains Im Überschwingungsbereich dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden, sowie keine abflussbehinderten Einbauten (z.B. Einfriedungen etc.), die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abfließen oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, sind auszuschließen. Die Überschwingungsgrenzen-Verordnung des Landratsamt Miltenberg vom 11.07.1994 ist zu beachten.

Hochwasserabflussgrenze

Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Bestehende Gebäude

Geplanter Gebäudedurchbruch

Höhenlinie

Vorhandene Böschung

Direkt vorhandene Zufahrt zu Fl.Nr. 6992 Gem. Miltenberg (Großheubacher Str. 25). Neue Zufahrt mit privatrechtlicher Sicherung geplant über Fl.Nr. 6991/1 Gemarkung Großheubach.

Schalltechnischer Orientierungswert

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblat 1

Mischgebiet -MI-

Eingeschränktes Gewerbegebiet -GE a-

Bei zwei angegebenen Nachbarten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetriebe, der höhere auf Verkehrsärm bezogen.

Ortsdurchfahrtsgrenze

Niederschlagsflächen

Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Fahrbahn oder sonstigen Straßenflächen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen der Staatsstraße Großheubacher Straße (einschl. Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.

Gemäß der Hydraulischen Berechnung des Büros ARZ aus dem Jahr 2012 ist für den Bereich ein Trennsystem vorgesehen. In den Kanal darf nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser bzw. das Straßenwasser muss entweder mit einer entsprechenden Genehmigung in den Main eingeleitet werden oder es muss eine Versickerung erfolgen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz. Im Falle einer Einleitung in den Main ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg ein Nutzungsvertrag abzuschließen und/oder eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung anzufordern.

Private Verkehrsflächen

Die Befestigung muss so erfolgen, dass keine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.

Immissionen

Gegenüber dem Freistaat Bayern (Straßenbauverwaltung) Straßenbaustrahler können keine Ansprüche aufgrund von Immissionen, die von der Staatsstraße Großheubacher Straße ausgehen (Lärm, Staub, Abgase etc.), geltend gemacht werden.

Lichtmissionen sind möglichst zu vermeiden. Die Hofbeleuchtung ist von den bewohnten Nachbargrundstücken abgewandt vorzusehen. Eine Steuerung mittels Bewegungsmeldern wird empfohlen. Anfahren sollten nur während der Tagzeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr vorgesehen und nächtliche Anfahrten auf seltenere Ereignisse beschränkt werden.

Schifffahrt

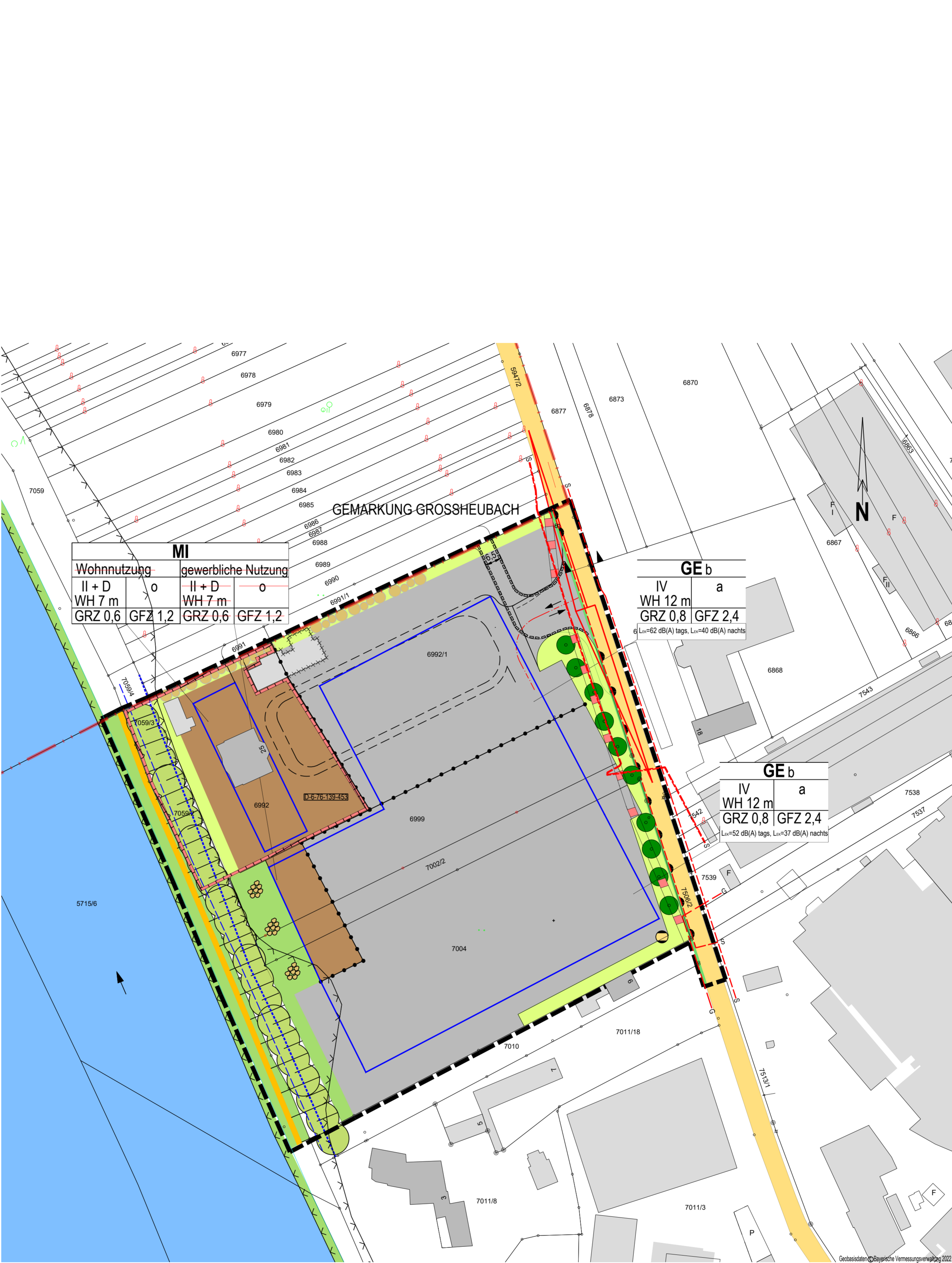
Eine Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Bundeswasserstraße Main ist nicht auszuschließen.

Denkmalschutz

Nach Art. 9 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Hochwasserschutz

Wegen der Nähe zum Main ist bei Hochwasser auch mit zeitweise steigendem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, für diesen Fall geeignete Vorkerkerungen zu treffen. Der zu erwartende Wasserstand beim Abflauen eines HQ 100 liegt in Höhe der Planung bei 127,41 m üNN.



- RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 2 des