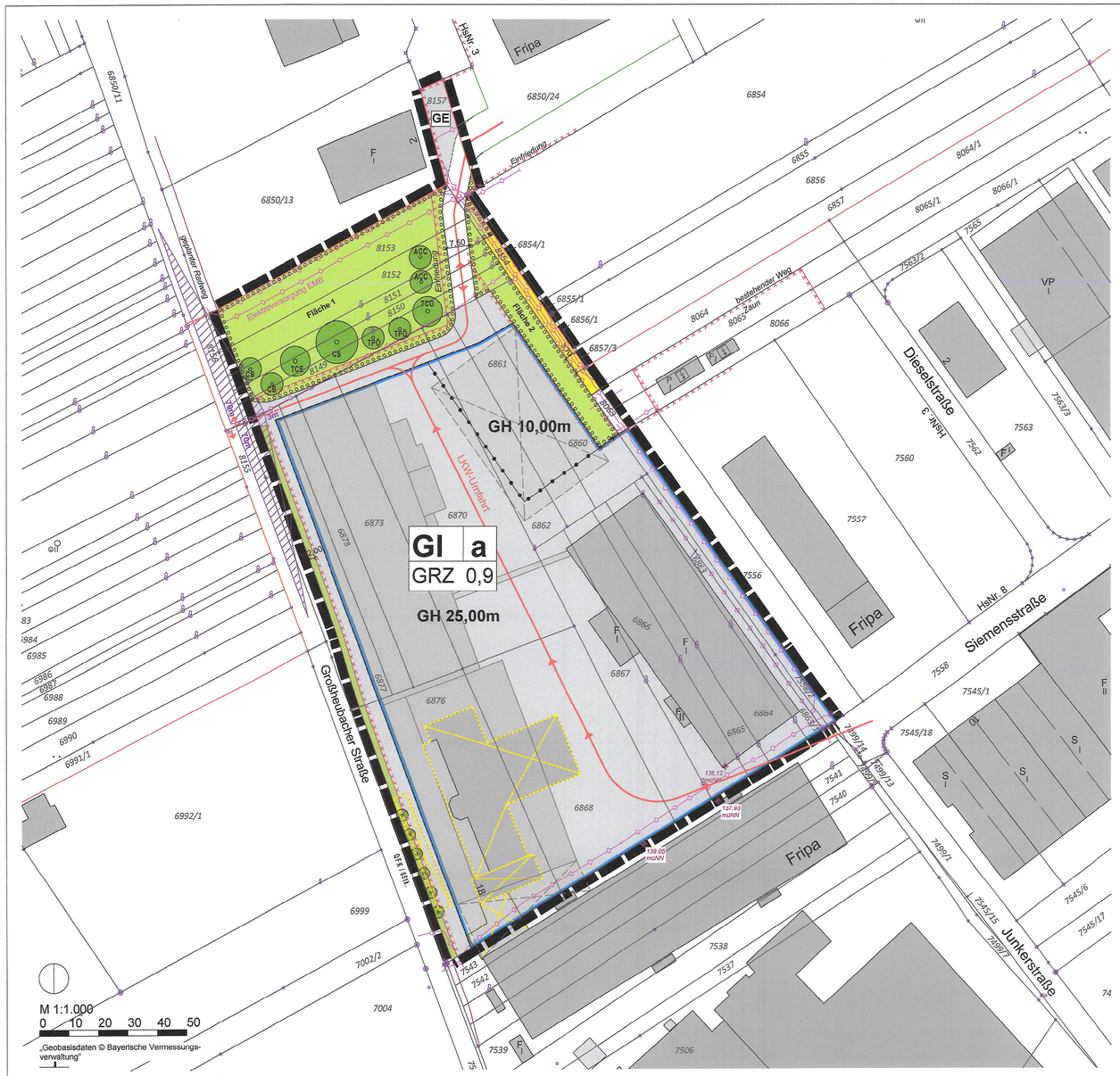

Rechtsgrundlagen

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) und
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).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

GI **Industriegebiete** (§ 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze.

Nicht zulässig sind:
Öffentliche Betriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die sonstigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig und werden 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 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gelten die im Plan angegebenen Höhen in Metern über Oberkante natürliches Gelände. Die Gebäudehöhe darf durch Schornsteine bis zu einer Gesamthöhe von 32,0m überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Attika.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,9 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dürfen die Flächen für Anpflanzungen berücksichtigt werden.

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 190,0 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Landwirtschaftlicher Weg

Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5. 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)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen
Nähere Informationen zur Baumart und zur Pflanzqualität können dem Umweltbericht entnommen werden.

5.1.1 Innerhalb der Fläche 1 ist eine Magerrasenfläche anzulegen und es sind 9 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.2 Innerhalb der Fläche 2 ist eine 58,50 m lange 3,0 m breite zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum landwirtschaftlichen Weg ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

5.1.3 Entlang der Großheubacher Straße sind 6 Säulen-Eichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.4 Auf der Parzelle Fl. Nr. 4414/3 sind 17 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Informationen zum Standort und zur Pflanzqualität können dem Umweltbericht entnommen werden.

Luftbild Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2 Versickerung des Niederschlagswassers
Stellplätze und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

5.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FCS-Maßnahmen für die Fauna

5.3.1 Vögel und Fledermäuse
Die Rodung von Bäumen ohne Biotopstrukturen ist nur zwischen dem 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig; die Rodung von Biotopbäumen jedoch nur zwischen dem 11. September bis zum 31. Oktober.

5.3.2 Zauneidechse
Zauneidechsenhabitate werden auf die Fl. Nrn. 6850/24 und 6850/25 umgesetzt. Auf der Fl. Nr. 6850/34 in der Gemarkung Großheubach werden zwei neue Zauneidechsenhabitate angelegt.
Unmittelbar vor der Baufeldräumung hat eine artenschutzfachliche Begutachtung der Planungsfläche zu erfolgen. Bei Nachweisen von Zauneidechsen sind die Tiere fachgerecht in die neu geschaffenen Biotope (Auweg) umzusiedeln. Sollten Tiere nachgewiesen werden, ist die untere Naturschutzbehörde Miltenberg nach Abschluss der Umsiedlung hierüber in Kenntnis zu setzten.

5.3.3 Insektenschonende Beleuchtung (§ 41 a Abs. 1 BNatschG)
Für die Beleuchtung ist eine insektenschonende Beleuchtung vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht mit max. 2.700 Kelvin und nach unten gerichteter Beleuchtung zur Vermeidung von Streulicht und weiterer Lichtverschmutzung.

5.3.4 Schutz während der Bautätigkeit
Bei Bautätigkeiten sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher durch einen Lattenzaun zu schützen. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Der Zaun muss mindestens 2,0 m hoch sein und ist und mit Querriegeln aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) zu stabilisieren.

5.3.5 Monitoring
Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen überwacht. Daraus können eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen.

Die Ersatzquartiere der Fledermaus- und Vogelkästen sind jährlich im Spätsommer / Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht mitzuteilen.

Alle Maßnahmen mit GPS-Standortdaten für Fledermaus-, Vogelkästen, sämtliche markierten Bäume und den geschaffenen Ausgleichsflächen sind zu dokumentieren und in einem Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden.

Alle künstlich angelegten Ausgleichsflächen (Zauneidechse) sind durch regelmäßige Zustandskontrolle und ggf. erforderliche Pflege funktionsfähig zu erhalten.

5.4 Kompensationsmaßnahmen
In der Gemarkung Eisenbach (Kennnummer D55; Fl. Nrn. 2404/0, 2405/0 und 2406/0) wurde ein Intensivacker in artenreiches Grünland mit lokalem Heumulch umgewandelt. Von den Grundstücken Fl.-Nrn. 2405/0 und 2406/0 in der Gemarkung Eisenbach wird eine Fläche von 6.601 m² dem Bebauungsplan „Östlich der Großheubacher Straße" zugeordnet.

Pflegekonzept: Extensive Grünlandnutzung zur Entwicklung einer artenreichen Wiese durch zweischürige Mahd. Erster Schnitt ab dem 15. Juni eines Jahres, zweiter Schnitt ab Ende August eines Jahres. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Fläche ist künftig nicht zu düngen und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Optional ist die Anlage von jährlich wechselnden Altgrasstreifen auf max. 10 % der Fläche möglich.

Von der Gesamtfläche hat die Fripa vom Ökokontoinhaber 48.542 Wertpunkte käuflich erworben. Die Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden.

5.5 Sonstiges
Der Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und integrierter Grünordnung vom 23.10.2024, aufgestellt durch MaierLandplan, ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

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

B. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
(Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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

5. Abwasserentsorgung
Für die Einleitung von Industrieabwasser in das kommunale Abwassernetz ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

6. Gefahren bei Starkniederschlägen
Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante sind so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächig abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

7. Schalltechnische Orientierungswerte
Die schalltechnischen Orientierungswerte für Industriegebiete betragen:
Tags 65 dB(A), Nachts 65 dB(A).

8. Löschwasserbedarf
Der geforderte Löschwasserbedarf beträgt 192 m³/h über 2 Stunden.

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

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

11. Nutzungsschablone, beispielhaft

GI	a	Industriegebiet	abweichende Bauweise
GRZ 0,9		Grundflächenzahl 0,9	
GH 25,0 m		Gebäudehöhe, hier 25,0 m	

12. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
abzubrechende Gebäude
geplante Gebäude
2,0 m hoher Stabgitterzaun
LKW-Umfahrt
139.05 m/NN bestehende Höhen

C. Nachrichtliche Übernahmen

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

Verfahrensvermerke

Die Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Miltenberg vom 24.09.2020, vom 21.09.2022 und vom 23.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Östlich der Großheubacher Straße" aufzustellen, wurden am 07.11.2022 sowie am 13.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2022 bis einschließlich 15.12.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 26.02.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025 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 21.05.2025 den Bebauungsplan „Östlich der Großheubacher Straße" in der Fassung vom 21.05.2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Miltenberg, 30.07.2025 — Bernd Kahlert, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.05.2025 identisch ist.

Stadt Miltenberg, 30.07.2025 — Bernd Kahlert, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Östlich der Großheubacher Straße " wurde am 06.08.2025 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, 06.08.2025 — Bernd Kahlert, Erster Bürgermeister

STADT MILTENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN
"Östlich der Großheubacher Straße"

Datum: 21.05.2025 **M 1:1.000**

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