

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Grund- und Geschossflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II 2 Vollgeschosse

E+D Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss  
Dachneigung 0-40°  
max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe < 6,00 m über Gelände/Straße in Hausmitte

Nutzungsschablone

WA II	Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
II	zulässige Haustypen	Bauweise

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

■ Straßenverkehrsfläche

▨ Fußweg

**5. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und § 12, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen zulässig.

Garagen und Stellplätze Die Flächen von Stellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen, so dass anfallendes Oberflächenwasser versickern kann. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude.

**6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

■ Öffentliche Grünfläche

■ Private Grünfläche

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

- Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestandes des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bauläßigkeiten vorzusehen.

**8. Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wenn keine Vermaßung vorgenommen wurde.

Dachform Bei Grenzgaragen muss die Dachform gleich sein.

Dachgauben Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig  
1. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe  
2. Abstand vom Ortgang mind. 1,5 m  
3. Blindgauben sind unzulässig

Einfriedigung Die Einfriedigungshöhe entlang der Straße darf 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Telekommunikation/ Stromversorgung Die erforderlichen Leitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

**III. Hinweise**

— bestehende Grundstücksgrenze

--- geplante Grundstücksgrenzen

1841 Flurstücksnummern

① Nummerierung der geplanten Baufelder

Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erlaubnispflichtig.

Abwasser Die Abwasserentsorgung erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

Rückstauabgabe Die Rückstauabgabe ist die Oberkante Straße in Gebäudemitte. Darunterliegende Gebäudeteile, die nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind über eine Hebeanlage zu entwässern. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.

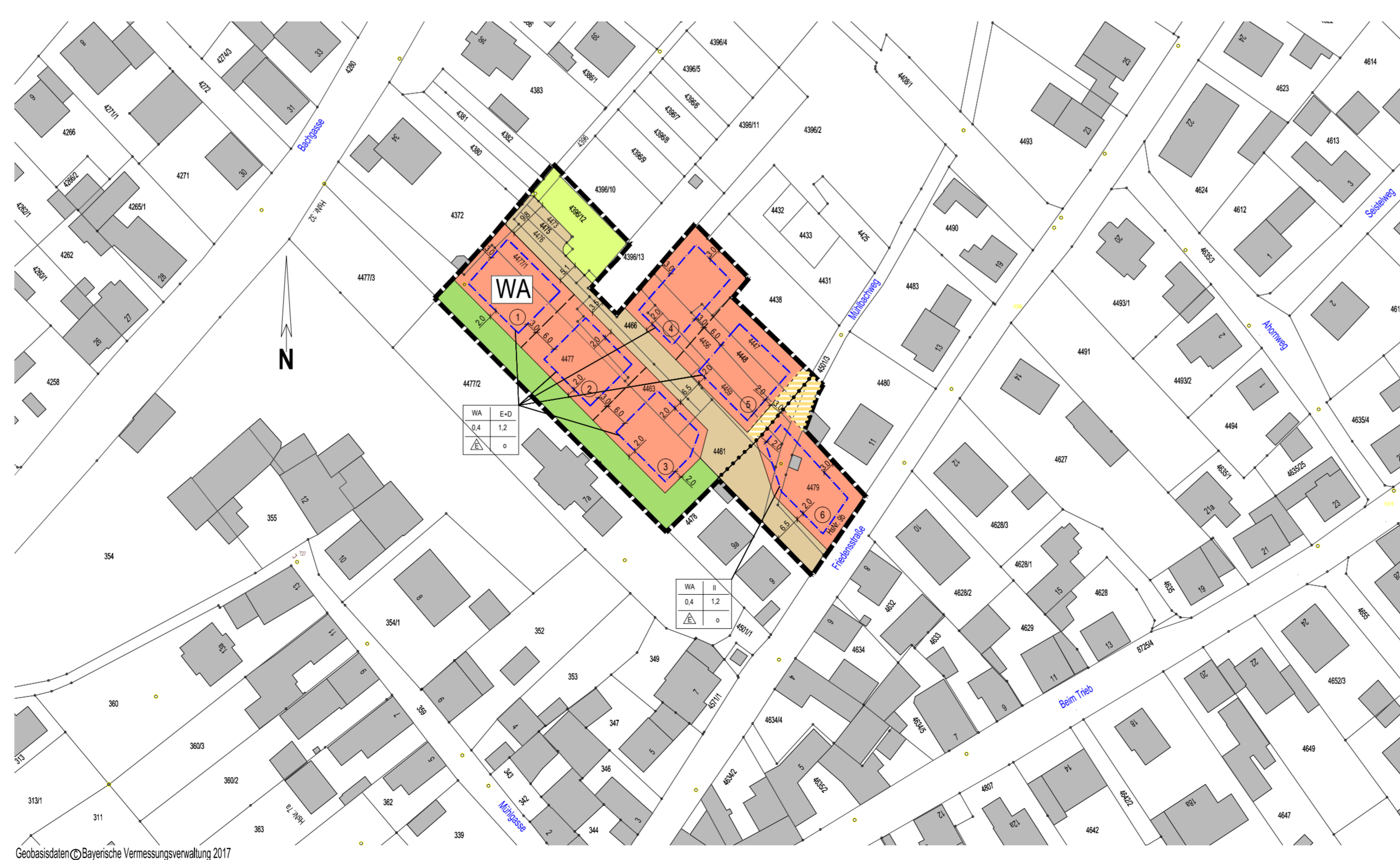
Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:  
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)  
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

( Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Bodendenkmäler Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG  
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.



Geobassdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

**RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IN DIESEM ÄNDERUNGSPLAN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Markt Großheubach hat in der Sitzung vom 28.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbachweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß §§ 13b, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13b, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Markt Großheubach hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Großheubach, den

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt  
Großheubach, den

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

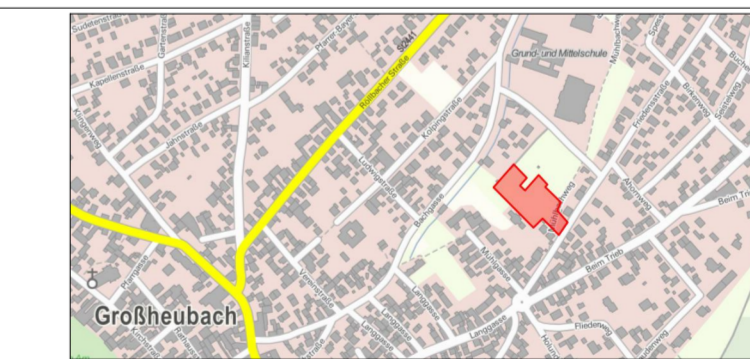
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Großheubach, den

Günther Oettinger, 1. Bürgermeister

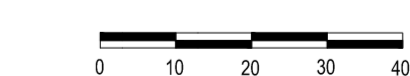


**MARKT GROSSHEUBACH**  
**LANDKREIS MILTENBERG**



**AUFSTELLUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH"**

Maßstab 1 : 1000



Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO  
BERND EILBACHER  
BISCHOFFSTRASSE 62  
63897 MILTENBERG  
TEL.: 09371/7067  
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 20.11.2017  
gezeichnet: Schmeller  
geprüft: Eilbacher

Index: