



### 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.

### 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.

### 4. Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Landwirtschaftlicher Weg

#### 4. 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)

#### 5.1.1 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.

**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 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.

**5.4** **Kompensationsmaßnahmen**  
In der Gemarkung Eisenbach (Kennnummer D55; Fl. Nrn. 2404, 2405 und 2406) wurde ein Intensivacker in artenreiches Grünland mit lokalem Heumulch umgewandelt. Von der Gesamtfläche hat die Fripa vom Ökointhaber 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 Bombenblindgänge 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. wiederverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV 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 oberflächlich 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

<b>GI</b>	<b>a</b>	Industriegebiet	abweichende Bauweise
<b>GRZ</b>	<b>0,9</b>	Grundflächenzahl	0,9
<b>GH</b>	<b>25,0 m</b>	Gebäudehöhe, hier	25,0 m

### 12. Plangrundlage

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

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

geplante Gebäude

Einfriedung

LKW-Umfahrt

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 Großheubacher Straße“ aufzustellen, wurden am 07.11.2022 sowie am \_\_\_\_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 \_\_\_\_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 gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Stadt Miltenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_2025 den Bebauungsplan „Östlich Großheubacher Straße“ in der Fassung vom \_\_\_\_2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Miltenberg, \_\_\_\_2025  
Bernd Kahler  
Erster Bürgermeister

Stadt Miltenberg, \_\_\_\_2025  
Bernd Kahler  
Erster Bürgermeister

Stadt Miltenberg, \_\_\_\_2025  
Bernd Kahler  
Erster Bürgermeister

## STADT MILTENBERG LANDKREIS MILTENBERG BEBAUUNGSPLAN "Östlich Großheubacher Straße"

**Datum: 26.02.2025** **M 1:1.000**

**PLANER FM**  
STADT PLANUNG  
ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de