

Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit in diesem Plan nichts anderes vermerkt ist, gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Am Bahnhof" in der Fassung vom 19.02.2013.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,6 zulässige Grundfläche

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GFZ 1,2 zulässige Geschossfläche

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

III 3 Vollgeschosse zulässig (EG + OG + DG)

Wandhöhe, Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

WH max. 6,50 m über bestehendem Gehweg
FH max. 13,00 m über bestehendem Gehweg

Nutzungsschablone

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, max. Wand- und Firsthöhe, Dachneigung

MI Parkplatz Gewerbliche Nutzung der Firma FUR

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

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Maximale Dachneigung der Garagen entsprechend dem Hauptgebäude. Die Firstrichtung ist frei bestimmbar.

5. Sonstige Planzeichen

--- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO

Dachneigung 25°- 45°
Bei Dachdeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.

Einfriedigung Die Einfriedigungshöhe entlang der Straße darf 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Holzläufe (senkrechte Stäbe) ohne Sockel sind zu bevorzugen. Entlang der Bahnlinie Aschaffenburg - Miltenberg ist ein Zaun zu errichten, der keinen Zugang zum Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG ermöglicht. Diese Einfriedigung ist dauerhaft in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Gebäudeöffnungen Art. 14 BayBO OKFFB im Erdgeschoss bzw. Gebäudeöffnungen sind in einer Höhe von ≥ 0,25 m über Geländeoberkante herzustellen.

Sonstige Festsetzungen

Telekommunikation/Stromversorgung

Eine Errichtung von Masten zur Sicherstellung der Telekommunikation und Stromversorgung im Plangebiet ist nicht zulässig. Die erforderlichen Leitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

Erschütterungen aus Bahnanlagen

Das als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügte Erschütterungsgutachten kommt zum Ergebnis, dass Belastungen durch Erschütterungen oder infolge sekundären Luftschalls allenfalls in geringem Maße zu erwarten sind.

Die Untergeschosse sind als steife Kästen auszubilden, was sich am besten durch Wände aus Stahlbetonscheiben und Massivdecken verwirklichen lässt. Auch die übrigen Gebäudedecken sind als Massivdecken auszuführen.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist ein Abstand von mind. 12 m zum nächstgelegenen Gleis einzuhalten.

Hinweise

Schalltechnischer Orientierungswert Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:

Mischgebiet - MI - tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) 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 Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Immissionen aus Verkehrsanlagen Straße und Schiene Im gesamten Bereich des Mischgebietes kommt es durch den Bahnbetrieb sowie der Bundesstraße B 469 zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete im Nachtzeitraum. Um ein ungestörtes Schlafen zu ermöglichen, sind die Maßnahmen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm: VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sowie die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Hierbei ist auf die ausreichende Dimensionierung und Dämmung der Außenwände, Dächer, Fenster, Türen, Rolllädenkästen sowie Lüftungseinrichtungen zu achten. Vorsorglich sind die Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Artenschutz Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar möglich.

Bodenschutz Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Denkmalschutz Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den 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.

Niederschlagswasser Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet über eine belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zu sammeln. Niederschlagswasser aus den Grundstücken darf nicht auf die Fahrbahn sowie die angrenzenden Bahnanlagen abgeleitet werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist möglich. Belagsflächen sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser ist seitlich zu versickern. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erlaubnispflichtig.

Starkniederschläge Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) im EG bzw. Gebäudeöffnungen sind in einer Höhe von ≥ 0,25 m über Geländeoberkante herzustellen, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Auf die wassersensiblen Bereiche in der Anlage 4 wird hingewiesen.

Wasserversorgung, Grundwasserschutz Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.

Bahnanlage Gemäß § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen entschädigungslos geduldet werden.

Die Westfrankenbahn haftet nicht für Schäden ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen, die durch den Betrieb der Bahn (Erschütterungen, Lärm, Emissionen etc.) entstehen. Insbesondere durch den geplanten Umbau des Bahnhofs bedingt, kann es zu einer Erhöhung der bereits heute grenzwertigen Immissionen kommen. Eventuelle notwendige Einrichtungen zur Lärmreduzierung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder Anlieger zu errichten. Die Abstandsflächen nach BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Bestehende bahneigene Entwässerungseinrichtungen wie z. B. Gräben, Rinnen, Durchlässe, Tiefentwässerungen, Vorfluten usw. dürfen in Ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bei der Planung von Lichtzeichen jeglicher Art in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Stellplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfallschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweislich von den Grundstücksbesitzern auf den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.

Bei der Bepflanzung an der Grenze zur Bahnanlage hin dürfen keine windbruchgefährdenden Hölzer verwendet werden. Der Pflanzabstand der Neupflanzung ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von Gleisachse) des nächstgelegenen Gleises.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Geruchsimmissionen Im Bereich der bestehenden Firma Stahl kann es zu Geruchsimmissionen durch eine genehmigte Lackieranlage kommen.

Planzeichen als Hinweis

- 3878/7 Flurstücksnummer
geplantes Baufeld
bestehende Grundstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
Trasse für mögliche, spätere Unterführung
bestehender Gehweg



RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
6. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHRENSVERMERK

Der Markt Kleinheubach hat in der Sitzung vom 08.09.2020 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.01.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.01.2021 beteiligt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Markt Kleinheubach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Kleinheubach, den

Thomas Münig, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt Markt Kleinheubach, den

Thomas Münig, 1. Bürgermeister

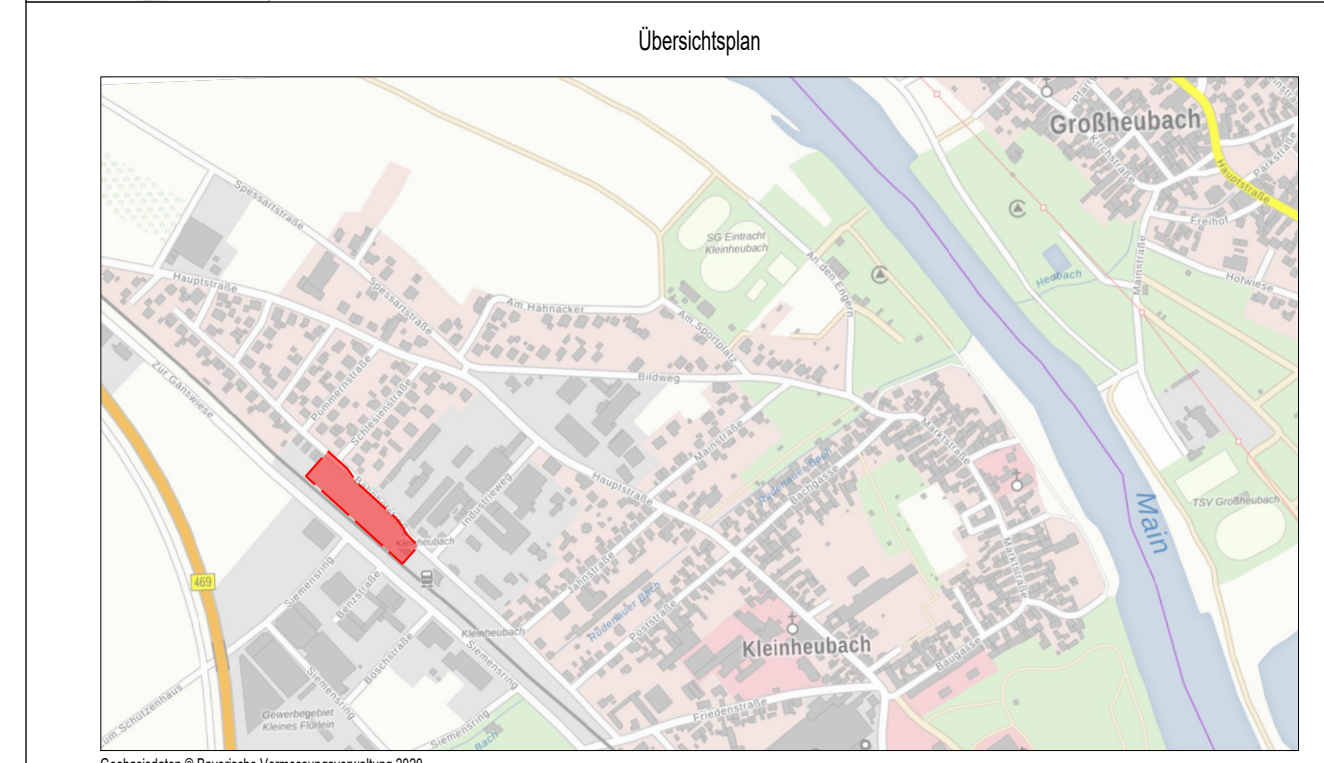
Die Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Kleinheubach, den

Thomas Münig, 1. Bürgermeister



MARKT KLEINHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG



ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF" im Bereich der Fl.-Nr. 3878/7 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Table with columns: Index, Änderungen / Ergänzungen, Name, Datum

INGENIEURBÜRO BERND EILBACHER BISCHOFFSTRASSE 62 63897 MILTENBERG TEL.: 09371/7066 E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 13.04.2021 gezeichnet: Arslan geprüft: Eilbacher

Index: