



GEWERBEGEBIET SCHLAGHECKE - GEMARKUNG EBERSBACH - LAGEPLAN M. 1:1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:2.500

I. FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schlaghecke"
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 2017
- 2.2. **GE_e** eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 2017
nicht zulässig sind:
- Wohnungen
- schützenswerte, gewerbliche Nutzungen (z. B. Büros) auf der, der Laderampe zugewandten Seite
Für das GE und das GE_e sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen Schallemissionen L_{eq} weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
L_{eq} tags: 61 dB (A)
L_{eq} nachts: 46 dB (A)
- 2.3. **MU_e** eingeschränktes urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO 2017
nicht zulässig sind:
- Wohnungen im Erdgeschoss straßenseitig
- Schüttgüter und offen einsichtige Lagerflächen
- 3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3.1. Gewerbegebiet GE und beschränktes Gewerbegebiet GE_e
- 3.1.1. GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
- 3.1.2. BMZ 6,0 max. zulässige Baumassenzahl
- 3.2. Mischgebiet MU_e
- 3.2.1. GRZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
- 3.2.2. GFZ 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl
- 3.2.3. mind. II mind. zu errichtende Anzahl an Vollgeschossen
- 4. **ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
- 4.1. Dachform zulässig sind Satteldach, Flachdach, Pultdach
- 4.2. Dachneigung 0° - 45°
- 4.3. Dacheindeckung rotes, rot - braunes und graues Bedachungsmaterial
- 4.4. Abstandsfächen Die Tiefe der Abstandsfächen wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO geregelt. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 4.5. Gebäudehöhen Die Firsthöhe (FH) darf max. 11,00 m und die Wandhöhe (WH) max. 7,00 m, im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO über der Oberkante der Erschließungsstraße betragen, gemessen am höchsten Anschlusspunkt der Straße, der an das Baugrundstück anschließt. Im Falle von Staffelgeschossen die um mind. 2,50 m von der Außenkante des Dachgeschosses zurückspringen ist die Wandhöhe des Dachgeschosses zurückgesprungen anzusetzen. Die Wandhöhe des Staffelgeschosses darf 3,50 m, gemessen an der Oberkante des Fußbodenbelags des Staffelgeschosses, bis zum Schnittpunkt Dach/Wand des Staffelgeschosses nicht überschreiten.
- 5. **BAUWEISE, BAUGRENZE**
- 5.1. offene Bauweise
- 5.2. Baugrenze
- 6. **VERKEHRSFLÄCHEN**
- 6.1. Straßenbegrenzungslinie
- 6.2. Straßenverkehrsfläche

- 7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
geplante Trafostation
- 7.1.
- 8. **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- 8.1. geplanter Schmutzwasserkanal
- 8.2. geplanter Regenwasserkanal
- 8.3. geplante Wasserleitung
- 9. **GRÜNFLÄCHEN**
- 9.1. private Grünflächen
- 10. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- 10.1. geplante Wasserflächen (geplante Bachläufe von Leidersbach und Mühigraben, geplante Sickermulde)
- 10.2. geplantes Regenwasserückhaltebecken
- 11. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 11.1. Einfriedungen Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung beträgt max. 2,00 m, gemessen von OK Straße. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von max. 2,00 m zulässig, gemessen über OK Gelände. Zulässig sind nur Stahlgitter- und Maschendrahtzäune, jeweils ohne Sockel. Entlang der Grundstücksgrenzen zu anderen Bauflächen und zur Straße sind Grünstreifen mit mind. 1,50 m Tiefe anzulegen und mit heimischen Sträucher zu unterpflanzen.
- 11.2. Unzulässige Anlagen: Blechgaragen, Provisorien
- 11.3. Im Bereich zwischen der nebenstehenden Linie und der Straßenbegrenzungslinie sind keine Einfriedungen und Abstellflächen für Fahrzeuge, sowie sonstige Einrichtungen zulässig, um eine Wendefläche mit insgesamt 24 m Durchmesser (20 m Straßenverkehrsfläche + jeweils 2 m links und rechts der Straße) zu gewährleisten.
- 12. **GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHEN PLANZEICHEN**
- 12.1. Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 12.1.1.
- 12.1.2. Auwald
- 12.1.3. Feuchtwiese
- 12.1.4. Wiese
- 12.1.5. öffentliche Grünfläche
- 12.1.6. zu pflanzende Bäume
- 12.2. **MASSNAHMEN**
- 12.2.1. Maßnahme 1 Gehölzpflanzung auf südlichem Hang
- 12.2.2. Maßnahme 2 Pflanzung von Bäumen
- 12.2.3. Maßnahme 3 Gehölzpflanzung auf Straßenböschung
- 12.2.4. Maßnahme 4 Bachbetthverlegung Leidersbach
- 12.2.5. Maßnahme 5 Entwicklung eines Auwäldchens
- 12.2.6. Maßnahme 6 Entwicklung von Feuchtwiesen
- 12.2.7. Maßnahme 7 Entwicklung von Wiesenflächen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht umgesetzt.

II. HINWEISE

- vorhandene Gemarkungsgrenze Leidersbach - Ebersbach
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern
 - Maßangabe in Meter
 - vorhandene Nebengebäude
 - vorhandene Wohngebäude
 - alte Bachläufe von Leidersbach und Mühigraben
 - Bachverrohrung des Mühigrabes DN 500
 - vorhandenes Kabel der Deutschen Telekom
 - vorhandene 20 KV - Freileitung der Bayernwerk AG mit beiderseits 10,00 m Schutzonenbereich
 - vorhandene Straßenbeleuchtungs-, Niederspannungs- und Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG
 - vorhandene Trafostation
 - vorhandene Gasversorgungsleitung der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) gepachtet von der Bayernwerk AG
 - vorhandener Kanal
 - vorhandene Wasserleitung
 - Sichtdreiecke
 - Trinkwasserschutzgebiet Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Hinweise der e.on Bayern AG:**
- Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der e.on Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die e.on Bayern AG die detaillierten Baupläne.
 - Zweischichtige Geländevisuren sind vorzuziehen sowie die vorübergehende Lagerung von Erdarbeiten innerhalb der Schutzonenbereiche bedürfen einer eingehenden Überprüfung hinsichtlich der erforderlichen Mindestabstände gemäß der VDE 0210 und sind nur mit unserer vorherigen Zustimmung zulässig. Dasselbe gilt für Erdarbeiten, welche die Maststandicherheit oder sonstige unerwünschte Anlagen unseres Unternehmens gefährden.
 - Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzonenbereichs der Freileitungen ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit niedrigem Wuchseigenschaften Verwendung finden. Es muss gewährleistet sein, dass ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leiterteilen beim größten ornamentalen Durchbruch in jedem Fall eingehalten wird. Bei ungenügenden Witterungsverhältnissen können Eisbrücken und Schneematschkumpen von den Leiterteilen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vogelot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stalplätzen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
 - Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Höhe von elektrischen Leitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Die in den Sicherheitsmaßnahmen enthaltenen Hinweise und Auflagen sind zu beachten. Die Lagerung von feuergefährlichen und explosiven Stoffen im Schutzonenbereich darf, ebenso wie das Erichten von Krananlagen im Schutzonenbereich, nur mit Zustimmung der e.on Bayern AG erfolgen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die e.on Bayern AG keine Haftung.

Hinweis von Gemeinde und Architekturbüro b m a:
Den Verkauf der Strom- und Gasleitungen wurde aus den Bestandsdaten der e.on Bayern AG übernommen. Hinsichtlich der Lage der Leitungen besteht die Gemeinde und das Architekturbüro b m a auf die Richtigkeit der Angaben der e.on Bayern AG. Planungsarbeiten die aufgrund von falschen Angaben über den Leitungsverlauf resultieren werden abgelehrt. Vor Beginn von Bauarbeiten wird empfohlen eine Kabelverteilung bei der e.on Bayern AG anzufordern.

Hinweise Immissionsschutz:
Die festgesetzten Immissionskontingente dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Vorhabens mit benachbarten schutzbedürftigen Gebieten zu überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsarten, die immissionsrichtig - Werte der IA L_{eq} einzuhalten. Im Bauvollzug (auch Freistellungsarbeiten) ist über ein Schallschutzgitter, das zum jeweiligen Bauort und Antrag auf Nutzungsgenehmigung vorliegen ist, nachzuweisen, dass die Immissionskontingente nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes Miltenberg möglich, sofern aufgrund der Art der Nutzung davon ausgegangen werden kann, dass die festgesetzten Immissionskontingente nicht erreicht werden ist dies nicht offensichtlich, so ist vom Antragsteller Baubeginn ein Gutachten vorzulegen.

Hinweise zu Metalldachendeckungen:
Dachflächenwässer beschichteter Metallenddeckungen dürfen nur in den Leidersbach eingeleitet werden, wenn die Dauerhaftigkeit der Beschichtung nachgewiesen wurde. Die Errichtung von Dachwasser metallgedeckter Flächen, aus denen Metallionen ausgeleitet werden können, ist unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Landschaftsschutzgebiet "Spessart"
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Grenze der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Sulzbach Brunnen I bis IV)

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Leidersbach hat in seiner Sitzung vom 01.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlaghecke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
 - b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.2009 hat in der Zeit vom 21.09.2009 bis 21.10.2009 stattgefunden.
 - c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.2009 hat in der Zeit vom 21.09.2009 bis 21.10.2009 stattgefunden.
 - d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2009 bis 29.01.2010 beteiligt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2009 bis 29.01.2010 öffentlich ausgelegt.
 - f) Aufgrund einer Planänderung wurden zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - g) Aufgrund einer Planänderung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
 - h) Die Gemeinde Leidersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Leidersbach, den
- (Siegel)
-
Michael Schüller, 1. Bürgermeister
- Leidersbach, den
- (Siegel)
-
Michael Schüller, 1. Bürgermeister
- i) Ausgefertigt:
- Leidersbach, den
- (Siegel)
-
Michael Schüller, 1. Bürgermeister
- j) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Leidersbach, den
- (Siegel)
-
Michael Schüller, 1. Bürgermeister

MAIER
LANDPLAN

Landschaftsplaner
Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier
Weinbergweg 9
97907 Hasloch
fon +49 9342 91582
info@maierlandplan.de

Bernd Müller, Architekt + Stadtplaner
Hauptstraße 09 - 97823 Rotenstein
T 09393 993090-0 F 09393 993090-49
info@bma-m.de www.bma-m.de

GEMEINDE LEIDERSBACH

ORTSTEIL EBERSBACH

LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN "SCHLAGHECKE"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

DIPL. - ING. (FH) LANDSCHAFTSPLANER MICHAEL MAIER

GEMEINDE LEIDERSBACH, VERTRETEN DURCH
Michael Schüller, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2009-09-01	PLANINHALT	LAGEPLÄNE
GEÄNDERT	2009-11-02, 2009-12-07, 2010-01-02, 2010-04-13	PROJEKT - NR.	2009 - 54
BEARBEITER	SCHWAB, HATTENBAUER	INDEX	ENT_3
MASSTAB	1:1000	BLATT	1