



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
Gewerbegebiete 1, 2 und 3 (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
WH Wandhöhe (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Legende:

- Entwässerungsgraben verrohrt
- Stützmauer
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude bzw. Gebäude derzeit im Bau
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer, hier 250/11
- Bestandshöhen
- Höhenlinien aus Befliegungsdaten
- Revisionserschacht
- Hydrant mit Angabe des Standortes
- Nachrichtliche Übernahmen
- Hochwassergefahren
- Leitungen

Planungsschablonen, beispielhaft

GE 3	o	Gewerbegebiet 3	offene Bauweise
GRZ 0,8	GFZ 1,2	Grundflächenzahl 0,8	Geschossflächenzahl 1,2
WH 8,30 m	DN max. 10°	Wandhöhe 8,30 m	Dachneigung maximal 10°

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet 1 bis 3 (§ 8 BauNVO)
In den Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen haben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.
Ausnahme: Ausnahmen können nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden.
Nicht zulässig nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Wandhöhen werden wie folgt begrenzt:
GE 1 12,00 m über Oberkante Gehweg/Straße, entspricht 191,00 m NHN,
GE 2 8,30 m über talseitigem Gelände, entspricht 193,70 m NHN bzw. 3,50 m über talseitigem Gelände, entspricht 188,90 m NHN,
GE 3 8,30 m über talseitigem Gelände, entspricht 194,00 m NHN.
Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen diese Anlagen die festgesetzte Wandhöhe maximal um 1,50 m überschreiten.
- Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird wie folgt begrenzt:
GE 1 und 3 0,80,
GE 2 0,40.
- Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird wie folgt begrenzt:
GE 1 und 3 1,20,
GE 2 0,80.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im GE 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO errichtet werden.
Im GE 2 und 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entlang der Aulenbacher Straße und Am Gründchen besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken. Davon ausgenommen ist eine Pkw-Zu- und Abfahrt von der bzw. zur Straße „Am Gründchen“.
- Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
Eingrünung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind nur heimische Laubbäume und pflanzgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig.
- Anpflanzen einer Hecke**
Auf 40,0 Meter Länge ist eine Hecke nach folgendem Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Rcn	Rcn	CB	Cmo	Cmo	Csa	Csa	Csa	Cav	Cav
Lxy	Rcn	Cav	CB	Lxy	QR	Sni	PA	Cav	AC
Lxy	SA	Cav	Euu	Lxy	Lxy	Sni	Euu	Euu	AC
- Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m.**
- Gehölzliste**
1. Laubbäume

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hel. 2xv, 125 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	Hel. 2xv, 125 - 150
PA	2	Pinus sylvestris	Vogel-Kiefer	Hel. 100 - 150
QR	1	Quercus robur	Stiel-Eiche	Hel. 100 - 150
SA	1	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hel. 100 - 150
- 2. Sträucher**

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	3	Cornus sanguinea	Roter Hirtengürtel	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cav	5	Corylus avellana	Hasselnuß	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Cmo	2	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr. 3 Tr. 100 - 150
Euu	3	Eucalyptus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	vStr. 3 Tr. 100 - 150
Lxy	5	Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche	vStr. 5 Tr. 100 - 150
Rcn	3	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr. 4 Tr. 100 - 150
Sni	2	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr. 3 Tr. 100 - 150
- Erhaltung von Bäumen**
Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht, sowie der Unterwuchs auf einer dem Kronendurchmesser entsprechenden Fläche. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Anpflanzen von Bäumen**
Die im Plan dargestellten Bäume, sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind es nicht. Verschiebungen in der Achse bis zu 3 Metern sind zulässig.
Es sind Laubbäume nach der Gehölzliste und mit folgenden Mindestpflanzenqualitäten zu pflanzen: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm
- Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes**
Zum Schutz der Gehölze und der sonstigen wertvollen Grünstrukturen vor Baumaschinen etc. ist ein Schutzzäun zu errichten.
- Schutz des Oberbodens**
Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten ist der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Dabei sind die Regelungen nach A.6 zu beachten. Die Anforderungen gelten nicht für die Fläche GFL1.
- Einfriedigungen**
Es sind ausschließlich Einfriedigungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen zulässig. Zur seitlichen Grundstücksgrenze darf die Höhe 2,0 m mit bodennahem Freiraum und zur Aulenbacher Straße und zur Straße „Am Dillhof“ 1,20 m nicht überschreiten. Mauern sind nur zur Straße „Am Dillhof“ und „Am Gründchen“ als Sockelmauer nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Auch incl. Sockelmauer beträgt die Gesamthöhe 1,20 m.
- Abstandsflächen**
Sofern im Plan durch Maßangabe keine abweichenden Abstandsflächentiefen angegeben sind, ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

Teil D Hinweise

- Meldungen von Bodendenkmälern** (§ 20 DSchG)
1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich 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. 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.
2. 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.
3. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz**
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.
5.1 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.
5.2 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.
5.3 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.
- Ableitung von Niederschlagswasser**
Die Entwasserung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist über einen Anschluss an den Regenwassersammler in der Straße „Am Dillhof“ (Fl. Nr. 250/12 bzw. 250/8 und 246/5) herzustellen.
Bei Schäden am verrohrten Entwässerungsgraben sowie an dessen Anschlüssen kann gegenüber dem Markt Eschau keine Haftung geltend gemacht werden.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Stellplätzen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung einzuhalten oder eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Oberflächenwasser/ Schichtenwasser**
Aufgrund der Hanglage des östlichen Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.
Bei Schäden am verrohrten Entwässerungsgraben sowie an dessen Anschlüssen kann gegenüber dem Markt Eschau keine Haftung geltend gemacht werden.
- Hangrutschgefahr**
Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperrungen von ggf. schichtwasserführenden Sandschichten vorgenommen, kann dies die Standsicherheit des Hanges so weit herabsetzen, dass ein Standsicherheitsrisiko gegeben ist. Alle Veränderungen im Gleiche-wichtszustand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenböschung sind deshalb rechnerisch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtstabilität zu untersuchen. Bei Schäden kann gegenüber dem Markt Eschau keine Haftung geltend gemacht werden.
Die Baugrubenböschungen sollten zum Schutz gegen Erosion mittels Füll abgedeckt werden. Eine zusätzliche Sicherung gegen Steinschlag, z.B. durch ein Geogitter oder ein Fangnetz, ist aufgrund der großen Böschungshöhe und des anstehenden Hangschuttes zu empfehlen.
Die Hangstabilität ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Hinweise zum Artenschutz** (§ 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Auch im Winter ist die Anwesenheit von überwinternden Fledermäusen nicht völlig auszuschließen. Die Rodung der Obstbäume ist im Spätherbst (Mitte September bis Ende Oktober / 11. 09. Bis 31.10.) durchzuführen, da sich die Fledermause noch nicht in der Winterruhe befinden. Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen.
• Nachmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermause vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermause müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens 7 Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
• Die Biotopbäume sind kurz über dem Erdboden abzuzäunen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht über dem Boden aufschlagen, sondern stehend umgelagert bzw. zwischengelagert werden. Die Stammanschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzuzäunen und stehend zum neuen Standort zu verbringen.
• Die versetzten Stammanschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem, wo die Stammanschnitte verbracht werden, werden diese entweder an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial zu verwenden und die Stammanschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Oder sie werden an Pfosten befestigt.
Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammanschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / l x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammanschnitte stehend angebracht werden.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

- Dachgestaltung**
Die zulässige Dachneigung wird wie folgt begrenzt:
GE 1 30°
GE 2 45°
GE 3 10°

MARKT ESCHAU
LANDKREIS MILTENBERG
7. Änderung des Bebauungsplans "Gemeinde Bruchwiesen"
ENTWURF

Datum: 23.03.2026 **M 1:1.000**

PLANER FM STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG
Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de