



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)**
 offene Bauweise
- Abweichende Bauweise**
- Verkehrsflächen (§ 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)

- Anpflanzen einer Hecke
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Leitungsrechte, hier Leitungsrecht 1
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Dachgestaltung**
 Dachneigung
- Sonstige Pflanzzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablonen, beispielhaft
- Entwässerungsgraben verrohrt
- Stützmauer
- vorhandene Gebäude
- geplante Gebäude bzw. Gebäude derzeit im Bau
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer, hier 250/11
- Bestandshöhen
- Höhenlinien aus Befliegungsdaten
- Revisionserschicht
- Hydrant mit Angabe des Standortes
- Nachrichtliche Übernahmen**
 Hochwassergefahren
- Leitungen**
 Abwasserkanal der AMME mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 3,0 m

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 § 9 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: 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.**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Entlang der Aulenbacher Straße und Am Grundchen besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken. Davon ausgenommen ist eine Pkw-Zu- und Abfahrt von der bzw. zur Straße „Am Grundchen“.
- 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)**
 6.1 **Einbringung**
 6.1.1 **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 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Innerhalb der Pflanzfläche ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,50 m zulässig.
 6.1.2 **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	SA	Cav	EU	Lxy	QR	Sni	PA	Eau	AC

 Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m.
Gehölzliste
 1. Laubbäume

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	2	Acer campestre	Feld-Ahorn	IIIel, 2xv, 125 - 150
CB	2	Carpinus betulus	Hainbuche	IIIel, 2xv, 125 - 150
PA	2	Prunus avium	Vogel-Kirsche	IIIel, 100 - 150
QR	1	Quercus robur	Stiel-Eiche	IIIel, 100 - 150
SA	1	Sorbus aucuparia	Eberesche	IIIel, 100 - 150

 2. Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	3	Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	5	Cornus avellana	Haselnuss	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cvu	2	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Eeu	3	Euonymus 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 Standort 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 Schutzzaun 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 in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser**
 Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Versickerungsmulden zu leiten.
- Dacheindeckung**
 Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen (siehe auch unter Hinweise, Ziffer 3).

- Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)**
- Kompensationsmaßnahmen für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“**
 Die Kompensationsfläche auf dem Flurstück mit der Fl. Nr. 266/2 wird der Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde - Bruchwiesen“ zugeordnet.
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Auf dem Flurstück mit der Fl. Nr. 266/2 ist auf einer Fläche von 3.509 m² eine artreiche Blütenwiese zu entwickeln. Der Charakter einer offenen Auenlandschaft ist zu erhalten. Die Flächen sind mit der Saatgutmischung „Landschaftsrasen - Trockenlagen mit Kräutern - RSM 7.2.2.“ einzusäen. Menge 20g/m². Es ist autochthones Saatgut bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.
 Nach der Einsaat ist die extensive Wiese dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege der Wiese umfasst die zweimalige Mahd im Jahr. Die erste Mahd ist jedoch nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, kann der erste Mahdtermin auf den 1. Juni vorverlegt werden. Die Grünfläche darf nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Kompensationsmaßnahmen für die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“**
 6.6.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
 1. Rodungsarbeiten für Bäume über Lebensraumstrukturen wie Höhlen etc. dürfen nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
 2. Für die Biotopbäume ist der Fallzeitraum vom 1. September bis 31. Oktober zu beachten.
 3. Bei der Erschließung im Osten sind die angrenzenden Obstbäume während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.
 6.6.2.2 Ausgleichsmaßnahmen
 • Maßnahme I: Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen
 Es sind 3 Bäume mit Höhlen, Astlöchern etc. auf die Parzelle Fl. Nr. 236 (Gemarkung Hobbach) umzusetzen.
 • Maßnahme II und III: Anbringung und Unterhalt von Fledermaus- und Vogelkästen
 Für den Verlust von Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel sind auf der Parzelle Fl. Nr. 539 (Gemarkung Hobbach) 4 Fledermauskästen und ein Vogelkasten aufzuhängen.
 • Maßnahme IV: Bäume aus der Nutzung nehmen
 Auf der Parzelle Fl. Nr. 539 (Gemarkung Hobbach) sind 3 Bäume aus der Nutzung zu nehmen und als Biotopbäume zu markieren.
 • Maßnahme V: Schaffung von Lebensraumstrukturen als Ausgleich für das geschützte Grünland
 Auf der Parzelle Fl. Nrn. 5190 (Gemeinde Eschau) sind als Ersatz für das geschützte Grünland 1.490 m² zurzeit als Ackerfläche genutzte Fläche in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland umzuwandeln.
 Es sollte folgendemaßen vorgegangen werden:
 1. Winterweizen Einsaat zwischen September bis Dezember 2026
 2. Winterweizen Ernte ab circa Juli 2027
 3. Hafer Einsaat circa Anfang März 2028
 4. Hafer Ernte ab circa Mitte Juli - Anfang August 2028
 5. Blühwiese Einsaat ab circa September / Oktober 2028 „05 Mager- und Sandrasen“ Ursprungsgebiet 21 (UG 21), Hersteller Rieger-Hofmann GmbH
 Nach der Einsaat ist die Wiese dauerhaft zu unterhalten:
 • Kein Einzeleinsatz und keine mineralische Düngung, Gülle, etc.
 • Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen, und zwar nicht vor dem 30. Juni.
 • Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Umsetzung der Maßnahmen
 • Die CEF- / FSC-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen II bis IV sind umgehend durchzuführen.
 • Die Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen werden umgesetzt, wenn die entsprechenden Baubestimmungen erfüllt sind.
 • Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nächstmöglichster Pflanztermin) umzusetzen.
 • Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.
- Maßnahmen zur Überwachung (Baubegleitendes Monitoring)
 Zur Überwachung der Maßnahmen ist ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen. Nach Abschluss des Monitoring ist der unteren Naturschutzbehörde der abschließende Bericht vorzulegen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 6.1.1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1**
 Auf der Parzelle Fl. Nr. 260/1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzellen Fl. Nrn. 242 und 260/11 festgesetzt. Die Mindestbreite wird mit 6,0 m festgesetzt.
 Auf der Parzelle Fl. Nrn. 260/1 werden Leitungsrechte zugunsten der Parzellen Fl. Nrn. 242 und 260/11 sowie der Versorgungsträger festgesetzt.
 6.1.2 **Leitungsrecht 2**
 Auf den Parzellen Fl. Nrn. 260/1, 246/4 und 250/20 werden Leitungsrechte zugunsten der Parzellen Fl. Nrn. 250/11, 242, 250/14 und 250/23 und des Marktes Eschau festgesetzt.
 6.1.3 **Leitungsrecht 3**
 Auf den Parzellen Fl. Nr. 260/1 und 260/3 werden Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes AMME festgesetzt.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:
 LEK, tags = 65 dB(A)
 LEK, nachts = 50 dB(A)
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Naturschutzfachlicher Beitrag**
 Der naturschutzfachliche Beitrag vom Büro Maier/Landplan mit Datum vom 28.01.2023 ist integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 Abweichend zu diesem Beitrag ändert sich folgendes und ist zu beachten:
 Als Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan das Flurstück Fl. Nr. 5190 in der Gemarkung Eschau mit einer Fläche 1.490 m² zugeordnet. Die Durchführungszeiten 2023 bis 2025 werden entsprechend des Verzugs auf 2026 bis 2028 angepasst.
- Für Flächen für den Hochwasserschutz**
 Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist eine Abnahme gemäß Art. 61 BayWG von einem privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft (Art. 65 BayWG) durchführen zu lassen. Die Bestätigung über die piangemäße Ausführung ist dem Landratsamt Miltenberg spätestens 3 Monate nach Fertigstellung vorzulegen.
- Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Gewässer zum Zwecke der Gewässerunterhaltung darf nicht behindert werden.** Die Lage der Zufahrt wird im Rahmen der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis festgelegt.
- Entwässerungsgraben verrohrt**
 Sofern der verrohrte Entwässerungsgraben überbaut wird, ist sicherzustellen, dass am Kanal keine Schäden ausgetreten werden.
- Löschwasserversorgung**
 Um die Löschwasserversorgung sicherstellen zu können, wird in Abstimmung mit dem Brandschutz und der freiwilligen Feuerwehr Hobbach ein Konzept entwickelt, bei dem folgende Punkte zu berücksichtigen sind:

- 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.
- 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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.
 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.
 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.
 2.4 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§§ KrWG) Bodenaustrub 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 Entwässerung des Schutz- 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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift einzuhalten oder eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Oberflächenwasser/ Schichtenwasser**
 Aufgrund der Hanglage des östlichen Planungsbereiches ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wahl 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 Wässer 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 Gleichgewichtsstand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenbeschichtung sind deshalb technischer hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit zu untersuchen. Bei Schäden kann gegenüber dem Markt Eschau keine Haftung geltend gemacht werden.
 Die Baugrubenbeschichtungen sollen zum Schutz gegen Erosion mittels Folie abgedeckt werden. Eine zusätzliche Sicherung gegen Steinschlag, z.B. durch ein Geogitter oder ein Fangnetz, ist aufgrund der großen Böschungshöhe und des anstehenden Hangschusses zu empfehlen. Die Hangstabilität ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Hinweise zum Artenschutz (§ 39 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 Fledermäuse 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:
 • Nachmögliche Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Höhlen sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhle etc. zu verschließen (Fledermäuse 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 abzusägen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen, sondern stehend umgelagert bzw. zwischengelagert werden. Die Stammschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen und stehend zum neuen Standort zu verbringen.
 • Die versetzten Stammschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort Je nachdem wohin die Stammschnitte verbracht werden, diese entweder an bestehende Bäume geben. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial zu verwenden und die Stammschnitte 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 Stammschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / 1 x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammschnitte stehend angebracht werden.

Herstellen einer Aufstellfläche für ein Löschfahrzeug zur Aufnahme von Elsaswasser auf bzw. neben dem Bruchwiesenerweg.

- fußläufiger Zugang vom Bruchwiesenerweg zum Elsasvafer.
- Herstellen einer entsprechend großen Aufstellfläche für Feuerwehrleute an der Einnahmestelle.
- Absehen der Elsasvahe auf das notwendige Maß (incl. wasserrechtlichem und naturschutzrechtlichem Verfahren).

Alternativ kann die Löschwasserversorgung auch durch ein entsprechend großes Löschwasserbecken auf dem Betriebsgrundstück sichergestellt werden.

- Freiflächenplan**
 Zur Darstellung und Erläuterung der gründerungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.
- Plangrundlage**
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung.“
- Sonstiges**
 Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ vom 15.06.2026 ersetzt die Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ vom 20.03.2017 vollständig und im Bereich des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ innerhalb des Geltungsbereichs.

Teil E Rechtsgrundlagen
 Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 346), der Bauutzungsverordnung (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), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) sowie der Planzischenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Verfahrensvermerke
 Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am ___/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.06.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 03.08.2023 bis einschließlich 04.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.
 Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 23.03.2026 wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.05.2026 bis einschließlich 22.05.2026 erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.
 Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.06.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.06.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eschau, ___/2026 Dr. Jochen Weikert Erster Bürgermeister

Ausgefertigt: Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.06.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 15.06.2026 identisch ist.

Eschau, 15.06.2026 Dr. Jochen Weikert Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Gemeinde Bruchwiesen“ wurde am 08.07.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eschau, ___/2026 Dr. Jochen Weikert Erster Bürgermeister

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

Datum: 15.06.2026 M 1:1.000

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