

**Markt Eschau**



**Änderung und Erweiterung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplans  
„Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 18. Januar 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 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 das Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),  
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) und  
der **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

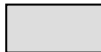
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**GEb** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

 Im Gewerbegebiet sind holzverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhallen und Bürogebäuden zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe wird mit max. 9,0 m über Oberkante Bordstein festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen diese Anlagen die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe bis 1,50 m überschreiten.

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

**GFZ      Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

**3.      Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**a**      Es 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.

 **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

**4.      Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

———      Straßenbegrenzungslinie

**5.      Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5.1      Versorgungsleitungen  
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**6.      Flächen für den Hochwasserschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1      Bei Neubaumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:  
Innerhalb der Baugrenzen ist das Gelände auf die festgesetzten Mindesthöhen anzuheben.

178.50      Mindestauffüllhöhe, hier 178,50 müNN  
Gebäudeöffnungen sind erst ab der im Plan festgesetzten Mindestauffüllhöhe zulässig. Die Höhen sind senkrecht zum Fahrbahnrand zu übertragen. Zwischenhöhen sind ggf. geradlinig zu interpolieren. Der Bau von Kellern ist unzulässig.

Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers ist bei Gebäuden, die mit Öl oder anderen wasserverunreinigenden Stoffen beheizt werden sollen, sicherzustellen, dass diese Stoffe nur in bauaufsichtlich zugelassenen Behältern gelagert werden dürfen oder Lagerräume so abzusichern sind, dass eine Verunreinigung des Wassers ausgeschlossen werden kann.

Gebäudeöffnungen sind erst ab einer Höhe von 179,00 müNN zulässig.

6.2      Retentionsraum 1



Auf der Parzellen Fl. Nrn. 276 und 276/1 ist ein Ersatzretentionsraum mit einem Volumen von mindestens 206 m<sup>3</sup> gemessen unterhalb einer Höhe von 179,62 müNN herzustellen. Der Bodenabtrag darf maximal 0,30 m unter Oberkante Gelände betragen. Das Retentionsraumvolumen ist dauerhaft zu erhalten. Zur Elsava ist ein mindestens 3,0 m breiter Abflusstreifen mit einem Mindestgefälle von 1% herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

### Retentionsraum 2

Auf den Parzellen Fl. Nrn. 5197 und 5295 ist ein Ersatzretentionsraum mit einem Volumen von mindestens 1.275 m<sup>3</sup> herzustellen. Der Bodenabtrag beträgt 0,60 m unter Oberkante Gelände. Der Boden ist so zu modellieren, dass er auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann. Nach dem Bodenabtrag ist die Fläche einzusäen. Die Grünfläche ist jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Das Retentionsraumvolumen ist dauerhaft zu erhalten.

### 6.3 Sonstiges

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Geländeauffüllungen, Einfriedungen quer zum Fließgewässer oder sonstige Maßnahmen, welche sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können, untersagt. Diesbezüglich ist die zugehörige Überschwemmungsgebietsverordnung vom Landratsamt Miltenberg vom 30.10.2015 zu beachten. Sollten entsprechende Planungen getätigt werden, ist das Landratsamt Main-Spessart miteinzubeziehen.

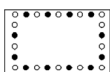
Materiallagerungen sind im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu unterlassen. Wenn diese während der Bauzeit unumgänglich sind, haben sie so zu erfolgen, dass weder der Hochwasserabfluss behindert, noch eine Abschwemmung oder Gewässerverunreinigung im Hochwasserfall zu besorgen ist. Die Lagerung von Öl, Treibstoff, Schmiermittel und anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht zulässig. Während den arbeitsfreien Zeiten sind die Baumaschinen außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Eine Wartung der Maschinen in Gewässernähe ist ebenfalls auszuschließen.

### 7. **Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

### 8. **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)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Anpflanzfläche sind keine Materiallagerungen, Stell- und Betriebsflächen zulässig.

### 8.1 Eingrünung



#### 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.

**M4 + 5**

#### **Maßnahmen 4 und 5**

Auf den Flächen sind jeweils zwei *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' und zwei *Carpinus betulus* 'Columnaris' zu pflanzen.  
Qualität: H, extra weiter Stand, 3xv, mDB, 14 - 16

### 8.2 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).

### 8.3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst oder über das Versickerungsbecken zu versickern.

In das Versickerungsbecken darf ausschließlich im Bereich der Dachflächen des Betriebsgeländes anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Dachflächenwasser metallgedeckter Flächen, von denen sich Metallpartikel lösen können, darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die Dacheindeckung dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, bei denen ein Austrag wassergefährdender Substanzen dauerhaft ausgeschlossen ist.

Häusliche Abwässer dürfen nicht in das Versickerungsbecken gelangen. Diese Abwässer sind vollständig der öffentlichen Kanalisation (Schmutzwasserkanalisation – siehe „Hinweise“ unter D.3. „Ableitung von Schmutzwassers“).

Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit Splittfugenpflaster zu befestigen. Falls und soweit eine davon abweichende Befestigung erfolgen oder eine Eileitung in das Versickerungsbecken vorgesehen werden sollte, ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Sofern auf Stellplätzen und deren Zufahrten sowie sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser in das Versickerungsbecken eingeleitet werden soll, ist eine Vorbehandlung vorzusehen.

Der Einlaufbereich in das Versickerungsbecken ist entsprechend den zu erwartenden Schleppspannungen und gegen Ausspülung zu sichern.

Auf der gesamten Sickerfläche ist eine Mindeststärke des bewachsenen Oberbodens von 10 cm dauerhaft sicherzustellen.

Die Oberbodenschicht im Versickerungsbecken muss einen Humusgehalt von 1 - 3 %, einen Tongehalt von unter 10 % sowie einen pH-Wert zwischen 6 und 8 aufweisen; dies ist durch entsprechende Untersuchungen vor Inbetriebnahme des Versickerungsbeckens nachzuweisen.

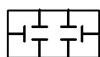
Die Sohle des Versickerungsbeckens ist max. 60 cm unter der Geländeoberkante anzuordnen; eine Überdeckung des Grundwassers von 40 - 50 cm ist einzuhalten.

Die Sickerfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Auf die „Hinweise“ unter D.4. zur Versickerung von Niederschlagswasser wird im Übrigen hingewiesen.

Bei der Ausführung der Kanalisationsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Öle, Teere und anderen wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich gelangen können. Baumaterialien, die mit Oberflächenwasser oder Grundwasser in Berührung kommen, dürfen keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffe enthalten.

8.4 Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Kompensationsfläche sind keine Materiallagerungen, Stell- und Betriebsflächen zulässig.

**M1**

**Maßnahme 1**

Auf den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 264/2 und 266 ist auf einer Fläche von 3.725 m<sup>2</sup> eine artenreiche Blütenwiese zu entwickeln. Der Charakter einer offenen Auenlandschaft ist zu erhalten.

Die Flächen sind mit der Saatgutmischung „Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern – RSM 7.1.2“ einzusäen, Menge 20g/m<sup>2</sup>. 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 2014 vorverlegt werden. Die Grünfläche darf nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

**M2**

**Maßnahme 2**

Auf der gesamten Länge ist eine 10,0 m breite Baumhecke nach folgendem Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Sni	Sni	Eeu	AC	AC	Sni	Sni	CB	Csa	SC	Cav	Cav	Cav
SA	Lxy	FE	Lxy	Lxy	FS	CB	Csa	Eeu	QR	SC	PA	PA
FS	SA	Cmo	Rcn	Rcn	Cmo	Cmo	FE	Eeu	Rcn	Rcn	Rcn	QR

Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m. Das Pflanzschema wiederholt sich 5-mal.

**Gehölzliste**

1. Laubbäume

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
AC	10	Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125 - 150
CB	10	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125 - 150
FS	10	Fagus sylvatica	Buche	Hei, 2xv, 125 - 150
FE	10	Fraxinus excelsior	Esche	Hei, 2xv, 125 - 150
PA	10	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Hei, 2xv, 125 - 150
QR	10	Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei, 2xv, 125 - 150
SA	10	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei, 2xv, 125 - 150
SC	10	Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4 Tr, 100 - 150

2. Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Csa	10	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	15	Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	15	Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Eeu	15	Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen	vStr, 3 Tr, 100 - 150
Lxy	15	Lonicera xylosteum	Gewönl. Heckenkirsche	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Rcn	25	Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4 Tr, 100 - 150
Sni	20	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3 Tr, 100 - 150

**M3**

**Maßnahme 3**



Auf einer Fläche von ca. 959 m<sup>2</sup> ist auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 264/2 und 266 eine Bodenmulde auszumodellieren. Die Tiefe beträgt maximal 0,60 m. Die Geländemodellierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In der Mulde ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern.

Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und von unerwünschter Sukzession (Mahd der Röhrichtgürtel, bedarfsweise Entlandungsmaßnahmen, Entfernung von Gehölzsukzession auf offenen Uferflächen) freizuhalten.

**9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**G + F** Geh- und Fahrrechte  
Es werden auf den Flurstücken Fl. Nrn. 266/1, 266/2 und 270 Geh- und Fahrrechte zugunsten des Wasserwirtschaftsamtes und der unteren Wasserrechtsbehörde festgesetzt.

**L** Leitungsrechte  
Es werden auf den Flurstücken Fl. Nrn. 264/2, 266, 268, 269 und 270 Leitungsrechte zugunsten der Bayernnetz GmbH festgesetzt.

Es wird auf dem Flurstück Fl. Nr. 276 ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes AMME festgesetzt.

**10. Immissionsschutz)**  
(§ 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:

$$\begin{aligned} \text{LEK, tags} &= 65 \text{ dB(A)} \\ \text{LEK, nachts} &= 50 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**11. Sonstige Planzeichen**



Böschungen

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Dachgestaltung**  
Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 25°.

**2. Einfriedungen**  
Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen zulässig. Die Höhe darf 2,0 m mit bodennahem Freiraum nicht überschreiten. Zur Straße „Am Dillhof“ ist eine Einfriedung 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Eine Einfriedung der Kompensationsfläche ist unzulässig.

**3. Abstandsflächen**

Für Hauptgebäude richten sich die Abstandsflächen nach den Regelungen des Art. 6 Abs. 1 - 6 und 8 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für Garagen und Nebenanlagen richten sich die Abstandsflächen nach den Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO.

**4. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung**

Für alle Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 oder 60 BayBO durchzuführen. Die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO i. V. m. Art. 58 Abs. 1 BayBO darf nicht angewendet werden. Im Rahmen der Baueingabe sind die Anforderungen des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

**C. Hinweise**

**1. Meldungen von Bodendenkmälern**

(§ 20 DSchG)

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.

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.

**2. Flächen für den Hochwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.1 Die Herstellung des Ersatzretentionsraums ist die Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Bebauung im Überschwemmungsgebiet.

2.2 Das im Überschwemmungsgebiet zur Verwendung kommende Auffüllmaterial darf keine Stoffe enthalten, die nachteilige Auswirkungen auf Gewässer haben können. Insbesondere ist auch die Verwendung von beschränkt einsetzbarem Recyclingmaterial auszuschließen. Die in den Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vorgegebenen Zuordnungswerte Z 0 dürfen nicht überschritten werden.

2.3 Nach Fertigstellung der Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Abnahme gemäß Art. 61 BayWG von einem privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft (Art. 65 BayWG) durchführen zu lassen. Die Bestätigung über die plangemäße Ausführung unter Beachtung der Bescheidauflagen einschließlich der Massenbilanzierung für den Retentionsraumausgleich ist dem Landratsamt Miltenberg spätestens 3 Monate nach Fertigstellung vorzulegen.



2.4 Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Gewässer zum Zwecke der Gewässerunterhaltung darf nicht behindert werden.

### 3. **Ableitung des Schmutzwassers**

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden. Der Anschluss ist an die Haltung M 0031 des Marktes Eschau oder an den Elsavatalsammler des ZV AMME herzustellen. Von Seiten des Anschlussnehmers ist auf eine fachgerechte Rückstausicherung zu achten.

### 4. **Versickerung von Niederschlagswasser**

Bei der Errichtung der Anlagen sind die einschlägigen Rechtsvorschriften, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Der sachgemäße Betrieb sowie die vorschriftsmäßige Wartung und Unterhaltung der gesamten Entwässerungsanlage sind sicherzustellen. Hierzu ist die Entwässerungsanlage regelmäßig auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

Die Entwässerungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Bauabnahme nach Art. 61 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG). Die Abnahme ist nach Fertigstellung von einem Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) durchführen zu lassen; dem Landratsamt Miltenberg und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist je ein Abdruck des Abnahmeprotokolls zu übersenden.

Bei vorgesehenen Änderungen der Art der Einleitung oder der Nutzung der an das Versickerungsbecken angeschlossenen Flächen ist beim Landratsamt Miltenberg rechtzeitig eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Nachdem das Versickerungsbecken als Teil der Ausgleichsfläche (Feuchtmulde) angelegt wurde, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg ein Pflegeplan zu erstellen.

### 5. **Grundwasser**

Beim Abfließen von Hochwässern ist mit einem binnenseitigen Anstieg des Grundwassers zu rechnen und danach geeignete Vorkehrungen für die Baumaßnahmen zu treffen.

### 6. **Rodungszeitraum** (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG)

Die im Rahmen der Bebauung erforderliche Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

### 7. **Freiflächenplan**

Zur Darstellung und Erläuterung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen. Zur Gewährleistung der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist mit dem Bauantrag eine entsprechende Sicherheitsleistung zu hinterlegen bzw. zu übergeben.

### 8. **Immissionsschutz**

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

### 9. **Plangrundlage**

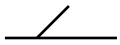
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung September 2020“.

## 10. Sonstiges

Die Änderung und Erweiterung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ ersetzt die Urfassung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof – Erweiterung West“ vollständig.



bestehende Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

. 177.92 Bestandshöhen in Metern über NN

OK Oberkante Bordstein

UK Unterkante Bordstein

UFH Unterflurhydrant

## D. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Überschwemmungsgebiet



festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elsava (HQ 100)

----- Gewässerabstandslinie, 40,m zur Elsava

### 2. Versorgungsleitungen



Abwassersammler der AMME mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 3,0 m



20 kV-Erdkabel der Bayernnetz GmbH mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 1,0 m

### 3. Biotope



Biotop

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, \_\_.\_\_.2021

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 identisch ist.

Markt Eschau, \_\_.\_\_.2021

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_.\_\_.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

Markt Eschau, \_\_.\_\_.2021

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister