



**Fläche für Gemeinbedarf**  
 "Kindertageseinrichtung"  
 GRZ 0,4  
 II

**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 Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
  - 1.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt:
  - 1.2 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - hier: Kindertageseinrichtung

Der Fläche für Gemeinbedarf wird der Schutzgrad eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Danach betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Parkplätze

**4. Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Park

**5. 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 und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

- 5.1 **Artenschutz**
  - 5.1.1 Es sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:
    - Maßnahme I:** Für die Fledermaus mit Höhlen, Astlöchern etc. umzusetzen. Die Biotopbäume sind mit dem Stamm umzusetzen.
    - Maßnahme II:** Es sind 35 Fledermauskästen aufzuhängen.
    - Maßnahme III:** Für die Fledermaus-Rundkästen ist ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskastengruppe aufzuhängen. Die hierfür benötigten 5 Vogelkästen sind auf die in Maßnahme IV geforderten Kästen anzurechnen.
    - Maßnahme IV:** Es sind 9 Vogelkästen aufzuhängen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen.
    - Maßnahme V:** Es sind 11 Bäume in der Abteilung Sommerauer Rödern, Gemarkung Sommerau, Fl. Nr. 852/0 aus der Nutzung zu nehmen.

5.1.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

5.1.2.1 Rodungsmaßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Die Rodung von Obstbäumen ist nur zwischen dem 15. September und dem 15. Oktober zulässig.

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:

- Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten durch geeignetes Fachpersonal mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen 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 Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind soweit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen und stehend zum neuen Stamm dort zu verbringen.
- Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem, wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Alternativ werden sie an Pfosten befestigt. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind durch eine fachkundige Person zu überwachen. Es ist ein zeitnaher Bericht der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen.

5.1.2.2 Bei der Erschließung sind die angrenzenden Obstbäume während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

5.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzen von Bäumen (Baumstandorte unverbindlich)

**Maßnahme VI:**  
Es sind 6 Obstbäume mit der Qualität H, 3xv, mDb, 10 - 12 zu pflanzen.

**Maßnahme VII:**  
Es sind 17 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
1 x Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, mDb, 16 - 18
6 x Acer campestre	Kegel-Feldahorn	H, 3xv, mDb, 16 - 18
5 x Carpinus betulus	Hainbuche	Sol., 4xv, mDb, 150- 175
1 x Quercus robur	Stiel-Eiche	Sol., 3xv, 200-250
4x Tilia cordata	Winter-Linde	H, 3xv, mDb, 16 - 18

■ **Maßnahme VIII:**  
Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese auf den Fl. Nr. 2101 und 2102

5.3 Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

5.4 Für die Straßenlampen ist eine insektenschonende Beleuchtung vorzusehen.

5.5 Dem Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet: 4.141,52 m² aus Fl. Nr. 502 (Waldbeteiligung Wolfsrain, 184,41 m² aus Fl. Nr. 2101 (Streuobstwiese) und 235,93 m² aus Fl. Nr. 2102 (Streuobstwiese).

5.6 Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 08.11.2021 des Landschaftsarchitekten Michael Maier ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

5.7 **Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)  
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone ist zu bevorzugen.

Sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, darf das Niederschlagswasser auch drosselt in den Mischwassersammler im Mönchberger Weg eingeleitet werden.

Das Drosselmaß bzw. die Einleitmenge bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

**B. Hinweise**

**1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)  
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. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

**3. Bodenschutz**  
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 (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).

**4. Schutz des Grundwassers**  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

**5. Oberflächenwasser/Schichtenwasser**  
Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten.

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**6. Kampfmittel**  
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

**7. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021“.

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 195,76 Bestandshöhen in müNN

**Verfahrensvermerke**

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung Eschau“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 08.11.2021 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.02.2022 den Bebauungsplan „Kindertageseinrichtung Eschau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, \_\_\_/\_\_\_/2022  
 Gerhard Rüth  
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2022 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 21.02.2022 identisch ist.

Markt Eschau, \_\_\_/\_\_\_/2022  
 Gerhard Rüth  
 Erster Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
 Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_/\_\_\_/2022 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Miltenberg, \_\_\_/\_\_\_/2022  
 Landratsamt Miltenberg  
 i.A.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom \_\_\_/\_\_\_/2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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. 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.

Markt Eschau, \_\_\_/\_\_\_/2022  
 Gerhard Rüth  
 Erster Bürgermeister

**MARKT ESCHAU  
 LANDKREIS MILTENBERG**

Bebauungsplan "Kindertageseinrichtung Eschau"

Datum: 21.02.2022 M 1:500



**STADTPLANUNG  
 ENERGIEBERATUNG**  
 Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de