

**Markt Eschau**



## **2. Änderung des Bebauungsplans**

**„Gemeinde Bruchwiesen“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 15. Juni 2023



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 die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) 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 (§ 9 BauGB und BauNVO)

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

##### GE 1 - 3 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.

Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen 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.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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

Die Wandhöhen werden wie folgt begrenzt:

GE 1	11,0 m über Oberkante Gehweg/Straße, entspricht 190,00 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.

#### GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird wie folgt begrenzt:

GE 1 und 3	0,80,
GE 2	0,40.

**GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird wie folgt begrenzt:

GE 1 und 3	1,20,
GE 2	0,80.

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

- a 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.

- o Im GE 2 und 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

 **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Entlang der Aulenbacher Straße und Am Gründchen besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

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

5.1 Versorgungsleitungen  
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**6. 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 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 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Anpflanzen einer Hecke

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“

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	Eeu	Lxy	Lxy	Sni	Eeu	Eeu	AC

Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m.

### Gehölzliste

#### 1. Laubbäume

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

#### 2. Sträucher

Symbol	Stückzahl	Botanischer Name	Deutscher Name	
Csa	3	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cav	5	Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5 Tr, 100 - 150
Cmo	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 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

#### 6.2 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes

Zum Schutz der Gehölze und der sonstigen wertvollen Grünstrukturen vor Baumaschinen etc. ist ein Schutzzaun zu errichten.

#### 6.3 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).

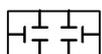
6.4 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser  
Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Versickerungsmulden zu leiten.

6.5 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).

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

6.6.1 **Kompensationsmaßnahmen für die 1. 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 m<sup>2</sup> eine artenreiche 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/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 vorverlegt werden. Die Grünfläche darf nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

6.6.2 **Kompensationsmaßnahmen für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“**

6.2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

1. Rodungsarbeiten für Bäume ohne 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 Fällzeitraum vom 11. September bis 31. Oktober zu beachten.
3. Bei der Erschließung im Osten sind die angrenzenden Obstbäume während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

6.2.2.2 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: Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen

Für den Verlust von Obstbäumen mit Lebensraumstrukturen für Fledermäusen sind auf der Parzelle Fl. Nr. 236 (Gemarkung Hobbach) 4 Fledermauskästen aufzuhängen.

- **Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen**  
Für die Fledermaus-Rundkästen ist ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskastengruppe aufzuhängen.
- **Maßnahme IV: Bäume aus der Nutzung nehmen**  
Auf der Parzelle Fl. Nr. 236 (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 den Parzellen Fl. Nrn. 2935 und 2928 (Gemeinde Dammbach, Gemarkung Wintersbach) sind als Ersatz für das geschützte Grünland 1.490 m<sup>2</sup> zurzeit als Ackerfläche genutzten Flächen in eine Magerwiese umzuwandeln.

Es sollte folgendermaßen vorgegangen werden:

1. Winterweizen Einsaat zwischen September bis Dezember 2023
2. Winterweizen Ernte ab circa Juli 2024
3. Hafer Einsaat circa Anfang März 2025
4. Hafer Ernte ab circa Mitte Juli – Anfang August 2025
5. Blühwiese Einsaat ab circa September / Oktober 2025 „05 Mager- und Sandrasen“ Ursprungsgebiet 21 (UG 21), Hersteller Rieger-Hofmann GmbH

Nach der Einsaat ist die Wiese dauerhaft zu unterhalten:

- Kein Biozideinsatz 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.

#### 6.2.2.3 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 Bauabschnitte erschlossen werden.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nächstmöglicher Pflanztermin) umzusetzen.
- Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

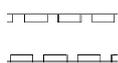
#### 6.2.2.4 Maßnahmen zur Überwachung (Baubegleitendes Monitoring)

Zur Überwachung der Maßnahmen ist ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.

#### 6.2.2.5 Naturschutzfachliche Beitrag

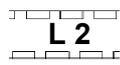
Der naturschutzfachliche Beitrag vom Büro MaierLandplan mit Datum vom 28.01.2023 ist integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans.

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



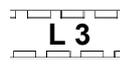
**L 1**     Leitungsrechte

Auf der Parzelle Fl. Nrn. 260/1 werden Leitungsrechte zugunsten der Parzelle Fl. Nr. 242 und der Versorgungsträger festgesetzt (Lage unverbindlich).



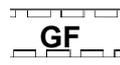
**L 2**     Leitungsrechte

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 250/13 und des Marktes Eschau festgesetzt.



**L 3**     Leitungsrechte

Auf den Parzellen Fl. Nr. 260/1 und 260/3 werden Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes AMME festgesetzt.



**GF**     Geh- und Fahrrechte

Auf der Parzelle Fl. Nr. 250/11 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Fl. Nr. 242 festgesetzt. Die Mindestbreite wird mit 4,50 m festgesetzt.

**8. 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:

LEK, tags = 65 dB(A)

LEK, nachts = 50 dB(A)

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

**9. Sonstige Planzeichen**



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Entwässerungsgraben verrohrt



Stützmauer

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

**1. Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung wird wie folgt begrenzt:

GE 1     30°,

GE 2     45°,

GE 3     10°.

**2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Dabei sind die Regelungen nach A.6 zu beachten.

**3. Einfriedungen**

Es sind ausschließlich Einfriedungen 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 und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Auch incl. Sockelmauer beträgt die Gesamthöhe 1,20 m.

**4. Abstandsflächen**

Sofern im Plan durch Maßangabe keine abweichenden Abstandsflächentiefen angegeben sind, ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

**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, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(§ 9 Abs. 5 Abs. 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.

**3. Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerung 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.

#### **4. 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 Wässer gesondert abzuleiten.

Bei Schäden am verrohrten Entwässerungsgraben sowie an dessen Anschlüssen kann gegenüber dem Markt Eschau keine Haftung geltend gemacht werden.

#### **5. 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 Gleichgewichtszustand 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 Folie 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.

#### **6. Hinweise zum Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG)**

6.1 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:

- 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 Standort zu verbringen.
- Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese entweder an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum an-

zubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Oder sie werden an Pfosten befestigt.

Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. 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 Stammabschnitte stehend angebracht werden.

6.2 Da von der 1.759 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche nur 1.490 m<sup>2</sup> für das geschützte Grünland ausgeglichen werden müssen, kann der Vorhabensträger 269 m<sup>2</sup> in ein Ökokonto überführen.

## 7. Flächen für den Hochwasserschutz

7.1 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 plangemäße Ausführung ist dem Landratsamt Miltenberg spätestens 3 Monate nach Fertigstellung vorzulegen.

7.2 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.

## 8. Entwässerungsgraben verrohrt

Sofern der verrohrte Entwässerungsgraben überbaut wird, ist sicherzustellen, dass am Kanal keine Schäden ausgelöst werden.

## 9. Freiflächenplan

Zur Darstellung und Erläuterung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.

## 10. Plangrundlage

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

## 11. Sonstiges



Höhenlinien aus Befliegungsdaten



Bestandshöhen



Revisionsschacht

**Hyd** Hydrant mit Angabe des Standortes



bestehende Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

## D. Nachrichtliche Übernahmen



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

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.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 \_\_.\_\_.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.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 am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Eschau, \_\_.\_\_.2023

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom \_\_.\_\_.2023 identisch ist.

Eschau, \_\_.\_\_.2023

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2023 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.

Eschau, \_\_.\_\_.2023

Gerhard Rüth  
Erster Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ vollständig und im Bereich des Bebauungsplans „Gemeinde Bruchwiesen“ innerhalb des Geltungsbereichs.