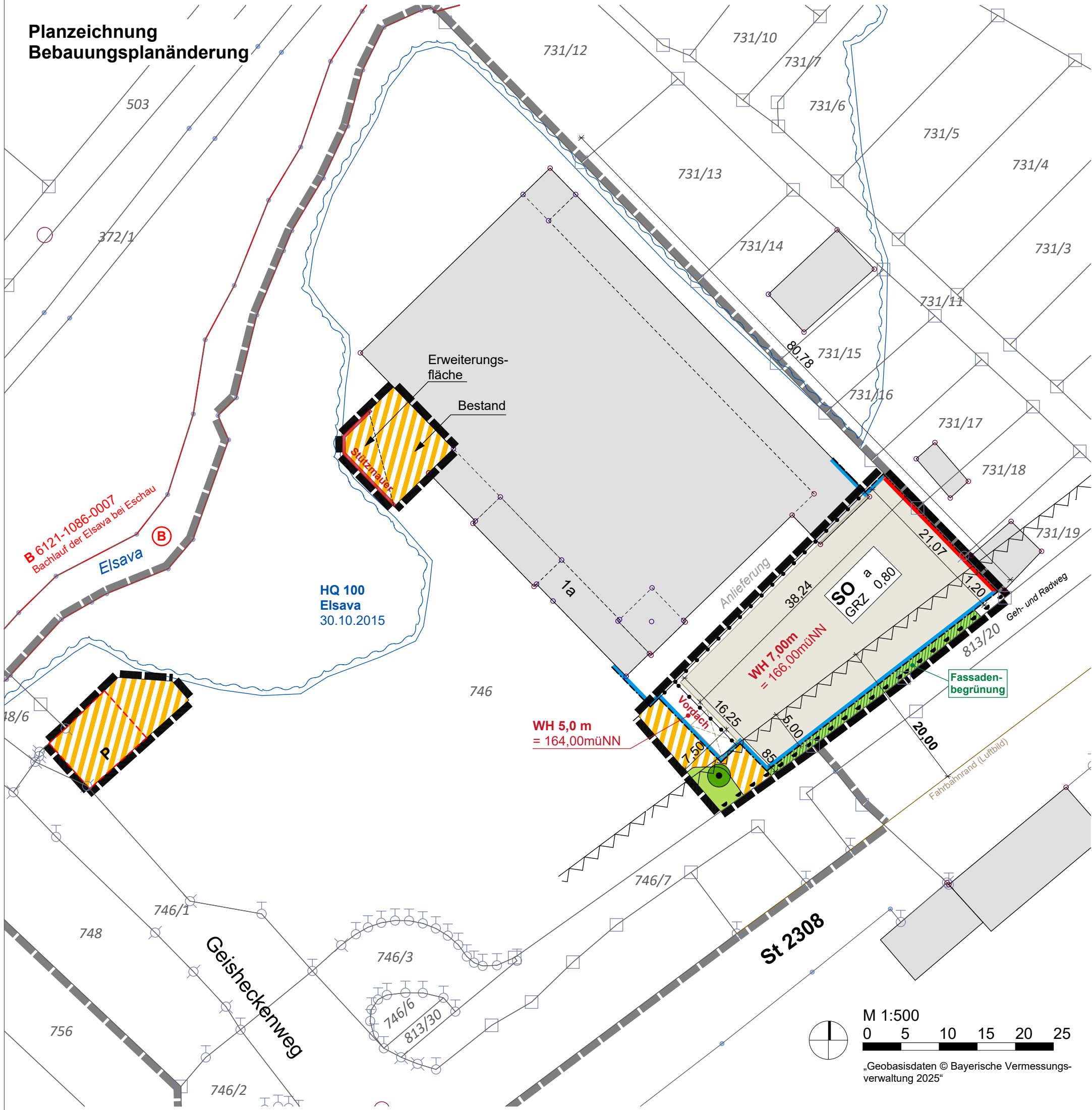
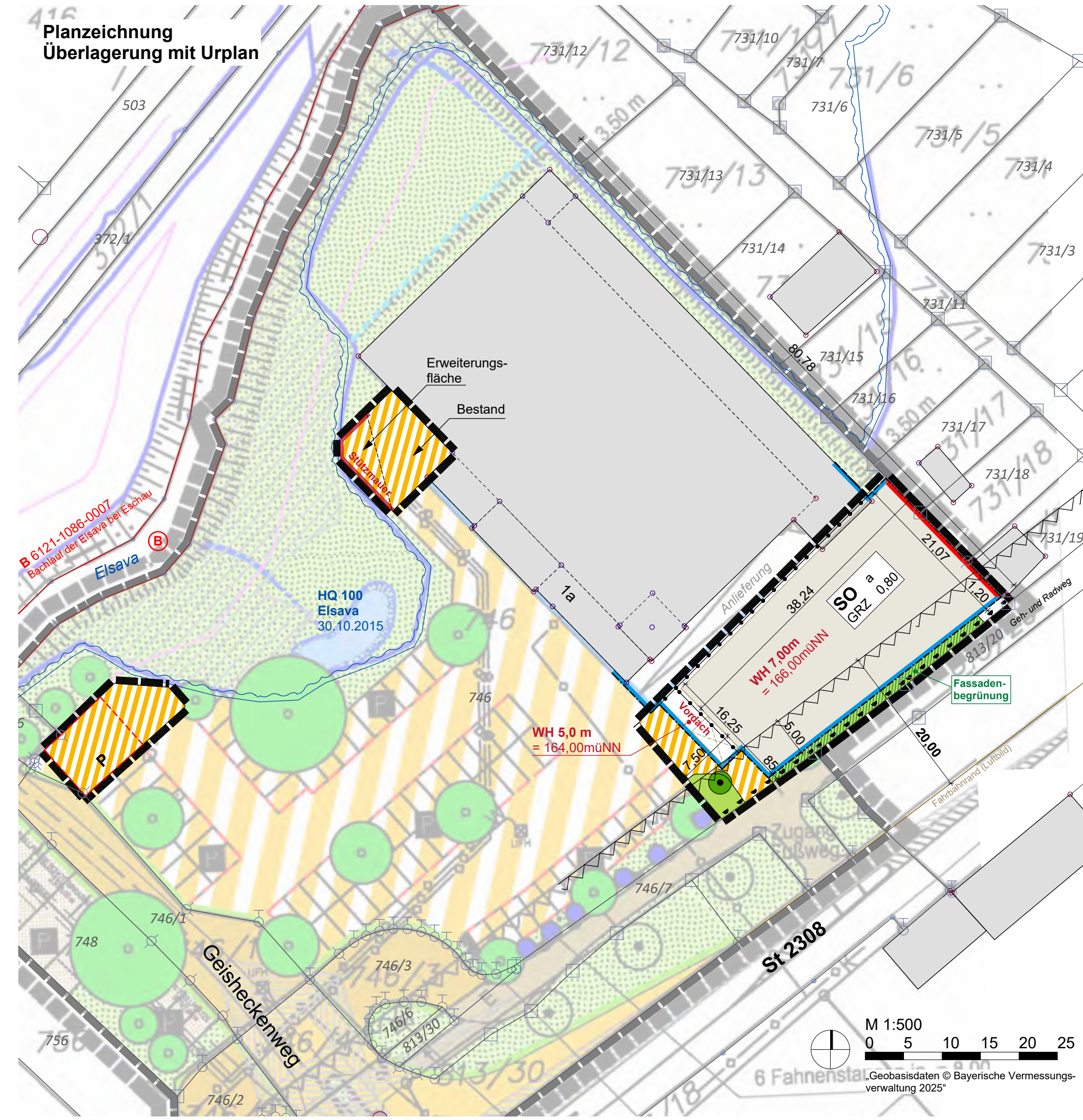




Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
WH Wandhöhe (§ 18 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baulinie (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
P Flächen für Parkplätze (Pkw)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parken, Zufahrten und Erschließungsfläche)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Grünfläche
- 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. Art. 7 BayBO)
zu erhaltender Baum
Fassadenbegrünung
- Sonstige Planzeichen**
Stützwand
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des Geltungsbereichs des Urplans
- Nachrichtliche Übernahme**
Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG
HQ 100 Elsaava, Grenze des am 30.10.2015 festgesetzten Überschwemmungsgebiets (Lage außerhalb des Änderungsbereiches)
Biotop Nr. 6121-1086-0007 Bachlauf der Elsaava bei Eschau, Kartierung v. 01.10.2021 (außerhalb Geltungsbereich)
- Hinweise**
vorhandene Gebäude
geplantes Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenze



Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“
Zulässig ist die Nutzung als Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal **1.300 m²**.
Darüber hinaus ist zulässig:
- ein **Getränkemarkt** mit einer Verkaufsfläche von **maximal 550m²** sowie die mit diesem Markt in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Wandhöhe
Die zulässige Wandhöhe wird durch Angabe im Plan festgesetzt.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, die Oberkante einer Attika oder einer Brüstung.
Bezugshöhe ist 159,00 müNN (siehe Urplan).
WH
Durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik, Solarthermie) darf die Wandhöhe im technisch erforderlichen Maß überschritten werden.
- Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind auch Gesamtgebäuelängen bis 81,0 m zulässig.
- Baugrenze**
Im mit „Vordach“ gekennzeichneten Bereich sind nur Überdachungen ohne seitliche Wände oder sonstige Abtrennungen zulässig.
- 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)
Der Grünordnungsplan (TOPOVERDE Aschaffenburg, mit Datum vom 11.09.2025) ist integrativer Bestandteil des Bebauungsplans.
- Erhaltung von Bäumen**
Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Anpflanzen**
Anpflanzen von fünf Bäumen
Die Ersatzpflanzungen der Bäume sind entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan (TOPOVERDE, 11.09.2025) umzusetzen.
Die im Grünordnungsplan dargestellten fünf Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum auf mind. 10 m² unbefestigter Fläche zur Verfügung zu stellen.
Die Baumstandorte sind variabel und können auf den Grundstücken Fl.Nr. 746 und 746/5 verschoben werden. Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestangaben. Ausfälle sind durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
Laubbäume sind nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1.1 in den benannten Mindestqualitäten zu pflanzen.

- Fassadenbegrünung**
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind Kletterpflanzen zu pflanzen sowie Gras-/Krautfluren durch Ansaat mit artenreichem Saatgut herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Die festgesetzten Grasfluren sind durch 1-2-malige Mahd/Jahr einschließlich Entfernung des Schnittgutes, Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz, zu unterhalten.
Kletterpflanzen sind nach der Pflanzenauswahlliste der Tabelle 1.2 in den benannten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Je Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze vorzusehen.
Ausfälle sind durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- Pflanzlisten**
Tabelle 1.1 (Bäume)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Feldahorn	Acer campestre i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides i.S.	H 3xv mB 16-18
Weide	Salix alba	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Flatterulme	Ulmus laevis	H 3xv mB 16-18
Schwarzzerle	Alnus glutinosa	H 3xv mB 16-18
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Traubenkirsche	Prunus padus	H 3xv mB 16-18
Walnuss	Juglans regia	H 3xv mB 16-18
Wildbirne	Pyrus pyrastr	H 3xv mB 16-18

Folgende Arten sind vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig: Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea „Robin Hill“), Baumhasel (Corylus colurna), Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos „Sunburst“), Blasenbaum (Koeleruteria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua „Worpleston“), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Traubenkirsche (Prunus padus „Schloss Tiefurt“), Mehlbeere (Sorbus aria „Magnifica“).

Tabelle 1.2 (Kletterpflanzen)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Bunter Strahlengriffel	Actinidia kolomikta	Co h 100-150 cm
Pfeifenwinde	Aristolochia durior	
Waldrebe	Clematis i.S.	
Efeu	Hedera helix	
Hopfen	Humulus lupulus	
Geißblatt	Lonicera i.A.	
Engelmanns-Wein	Parthenocissus quinquefolia engelmannii	
Jungferrebe	Parthenocissus quinquefolia vitifolia	
Blauregeln	Wisteria floribunda	
- Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**
Gehölzrückschnitte/-Beseitigungen zwischen dem 1.10.-28.02. (außerhalb der Brutzeit)
Die erforderlichen Gehölzrückschnitte/ Baumfällungen einschließlich Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen sind zur Vermeidung von Verbotsbeständen des § 44 BNatSchG für Brutvögel nur außerhalb der Brutzeit im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen dem 1.10. -28.02. durchzuführen.
Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

- Dachflächen**
Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Erhaltung des bestehenden Retentionsraums ist die im Plan festgesetzte Stützmauer zwingend zu errichten.
- Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen** (Art 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)
 - Dachneigung** (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Die Dachneigung wird mit max. 5° festgesetzt.
 - Abstandsflächen**
Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu beachten.
 - Werbeanlagen**
3.1 Werbung ist nur an der Fassade auf der Eingangsseite in einer Größe von maximal 5 m² zulässig, nicht über Dach.
3.2 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden und darf nur während der Öffnungszeiten eingeschaltet sein. Blink-, Wechsel- und reflektierende Beleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.
- Teil D Hinweise**
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 BayDSchG 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.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 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.
Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.
 - 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.
 - Niederschlagswasser**
 - Bei Änderungen der Art der Einleitung, der Größe oder der Nutzung der an die bestehende Entwässerungsanlage angeschlossenen Flächen ist eine Neubewertung der Niederschlagswassereinleitung vorzunehmen und beim Landratsamt Miltenberg eine Anpassung der **wasserrechtlichen Erlaubnis** zu beantragen.
 - Die technischen Anleitungen zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) und das DWA-Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.
 - Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.
Dazu sind folgende, auch von den einzelnen Grundstückseigentümern zu beachtende, Vorkehrungen notwendig:
- Beschränkung der Baulätigkeit auf die Tageszeit, um eine Störung nachaktiver Tierarten zu vermeiden. Bei Arbeiten in der Dämmerung mit dem Einsatz von Lichtquellen ist die Umgebung („Lichtverschmutzung“) zu vermeiden.
Für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung und für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden, abgeschirmt, warmweiße Lichtfarbe, nicht nach außen oder nach oben gerichtet) zulässig;
 - Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen**
Bei Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften - Merkblätter über Baumstandorte von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen - sowie die spezifischen Regelungen der Versorgungsträger zu beachten.
 - Anbauverbotszone St 2308**
Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG der St 2308 bedürfen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde.
 - Freiflächenplan**
Zur Darstellung und Erläuterung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen. Zur Gewährleistung der Durchführung der grünordnenschen Maßnahmen ist mit dem Bauantrag eine entsprechende Sicherheitsleistung zu hinterlegen bzw. zu übergeben.
 - Solaranlagen**
Auf die nach Art. 44a BayBO geforderte Errichtung (und Betrieb) von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen wird hingewiesen. Ein höherer Flächenanteil als in der BayBO genannt, ist grundsätzlich zulässig und wird empfohlen.
 - Sonstiges**
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“.
 - Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025“.

Teil E 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der **Baunutzungsverordnung (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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verfahrensvermerke

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 20.10.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 29.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB über die öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2025 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ____2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Markt Eschau, ____2025

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____2025 identisch ist.

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Markt Eschau, ____2025

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am ____2025 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.

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Markt Eschau, ____2025

MARKT ESCHAU
LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen"

Datum: 20.10.2025 **M 1:500**

PLANER FM

S T A D T P L A N U N G
E N E R G I E B E R A T U N G

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de