

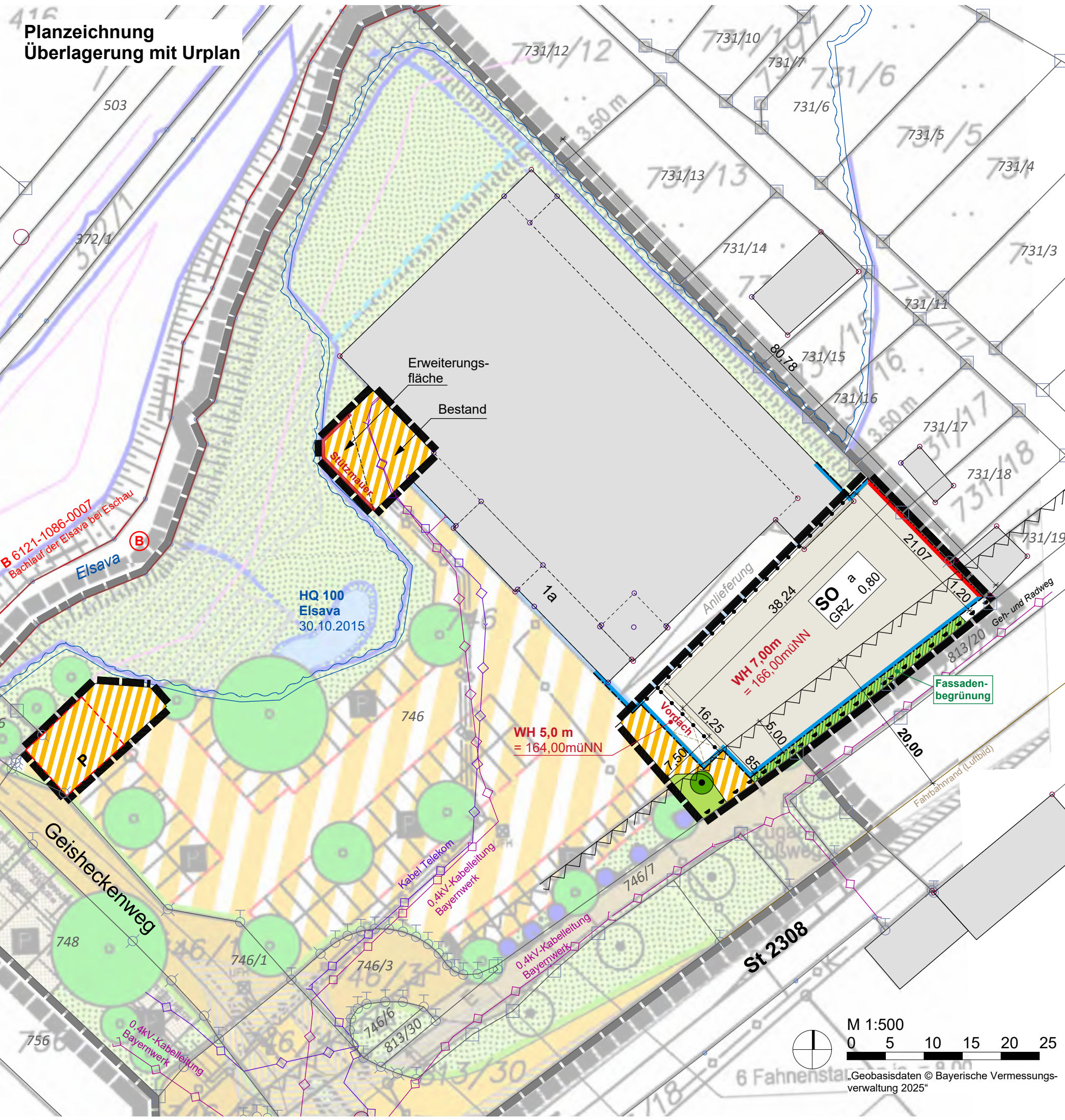
Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- 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 Geltungsbereiches 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)
0,4 kV-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von beidseits 1,0 m der Leitungssachse
Telekommunikationsleitungen der Telekom Technik GmbH

- 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)
2.1 **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).
- Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 **abweichende Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind auch Gesamtgebäuelängen bis 82,5 m zulässig.
- Baugrenze**
Im mit „Vordach“ gekennzeichneten Bereich sind nur Überdachungen ohne seitliche Wände oder sonstige Abtrennungen zulässig.
Einkaufswagenboxen und Anlagen für die Wärmeversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen 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**
4.2.1 **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 dem Grundstück Fl.Nr. 746 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.

4.2.2 **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.
Zur Gewährleistung des Lichttraumprofils des Geh- und Radwegs ist dauerhaft sicherzustellen ist, dass Pflanzenteile nicht auf den Geh- und Radweg ragen.

4.2.3 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
Schwarzlerche	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 pyrastrer	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 (Koeleria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua „Worplesdon“), 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	
Waldeibe	Clematis i.S.	
Efeu	Hedera helix	
Hopfen	Humulus lupulus	
Geißblatt	Lonicera i.A.	
Engelmanns-Wein	Parthenocissus quinquefolia engelmannii	
Jungferrebe	Parthenocissus quinquefolia veitchii	
Blauregen	Wisteria floribunda	

- Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**
V1 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10. - 28.02., zulässig. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.
- Dachflächen**
Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
Die in der Schallimmissionsprognose X0391/001-01 vom 02.10.2012 des Ingenieurbüros Wölfel genannten Auflagen
- zu Schalleistungsebenen von haustechnischen Anlagen im Außenraum und
- zur Anordnung der Mitarbeiterstellplätze
sind einzuhalten.
Die Anlieferung des Marktes darf nur tagsüber ab 6.00 Uhr erfolgen.
Das Gutachten liegt der Änderung des Bebauungsplans bei.
- 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)
1.1 **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**
3.1 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.
- Eingriffe in das Grundwasser sind während der Bautätigkeit zu vermeiden. Sollten temporäre oder dauerhafte bauliche Eingriffe in das Grundwasser geplant sein, sind entsprechende wasserrechtliche Anträge beim Landratsamt Miltenberg im Vorfeld zu stellen.
- Niederschlagswasser**
4.1 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.
4.2 Die technischen Anleitungen zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) 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 Bautätigkeit auf die Tageszeit, um eine Störung nachtaktiver Tierarten zu vermeiden. Bei Arbeiten in der Dämmerung mit dem Einsatz von Lichtquellen ist Lichtstreuung in 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;
- Versorgungsleitungen**
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verlaufen 0,4 kV-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von beidseits 1,0 m der Leitungssachse sowie Kabelleitungen der Telekom
Die entsprechenden Schutzvorschriften im Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayernwerk GmbH mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen sind zu berücksichtigen.
- Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen**
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 ist 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 grünordnerischen 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.
- Immissionschutz**
In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Rinder). Mit der Bewirtschaftung eines aktiven Tierhaltungsbetriebes gehen unvermeidbare Emissionen einher. Hierzu zählen insbesondere Geräusche, Staub sowie Geruchsemissionen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und hinzunehmen.
- Sonstiges**
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bauabwgs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmart 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Bauabwgsverordnung (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 Bauabwgs- und Grünordnungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 22.10.2025 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 15.12.2025 die Änderung des vorhabenbezogenen Bauabwgs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.12.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Markt Eschau, ____, 2025	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister
Ausgefertigt: Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.12.2025 identisch ist.	
Markt Eschau, ____, 2025	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bauabwgs- und Grünordnungsplans wurde am 17.12.2025 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.	
Markt Eschau, ____, 2025	Gerhard Rüth Erster Bürgermeister

MARKT ESCHAU

LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des vorhabenbezogenen Bauabwgs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmart Die Untern Wiesen“

Datum: 15.12.2025

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

Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de