



- 4.3 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen**  
Gehölzrutschschnitte 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.
- 4.4 Dachflächen**  
Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- 5. 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 Schallleistungspegeln 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.
- 6. Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Zur Erhaltung des bestehenden Retentionsraums ist die im Plan festgesetzte Stützmauer zwingend zu errichten.

- 9. 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.
- 10. 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.
- 11. 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.
- 12. Sonstiges**  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen“.
- 13. Plangrundlage**  
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025“.

**Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

**1. 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.

**2. Abstandsfächen**  
Es sind die Abstandsfächenregelungen des Art. 6 BayBO zu beachten.

**3. Werbeanlagen**

**3.1** Werbung ist nur an der Fassade auf der Eingangsseite in einer Größe von maximal 5 m<sup>2</sup> 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**

**1. 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.

**2. 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 kontaminiertes 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.

**Verfahrensvermerke**  
Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2025 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 Bebauungs- 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 Bebauungs- 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 jedermann Einsicht bereithalten 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 Bebauungs- und Grünordnungsplans "Lebensmittelmarkt Die Untern Wiesen"  
Datum: 15.12.2025 M 1:500