

„Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Oktober 2022"

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

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

GE — **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauverbotszone (bis 15.0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der MIL 38)

Baubeschränkungszone (bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie)

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünfläche

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zu pflanzende und zu erhaltende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Hyd 001 — Hydrant 001

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

4.008 m² — geplante Grundstücksgröße, hier 4.008 m²

vorhandene Gebäude

7. Nachrichtliche Übernahmen

Brunnen III

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Sofern sie zugelassen werden, sind sie erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe bei Flachdachgebäuden wird mit maximal 12,0 m festgesetzt. Sofern ein geneigtes Dach mit First ausgebildet wird, werden für die Firsthöhe 14,50 m und für die Wandhöhe 9,50 m als Obergrenze festgesetzt.

Untergeordnete Dachaufbauten wie Fotovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhe um max. 1,50 m überschreiten.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt ist Oberkante natürliches Gelände. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt:

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

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

4.1 Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.

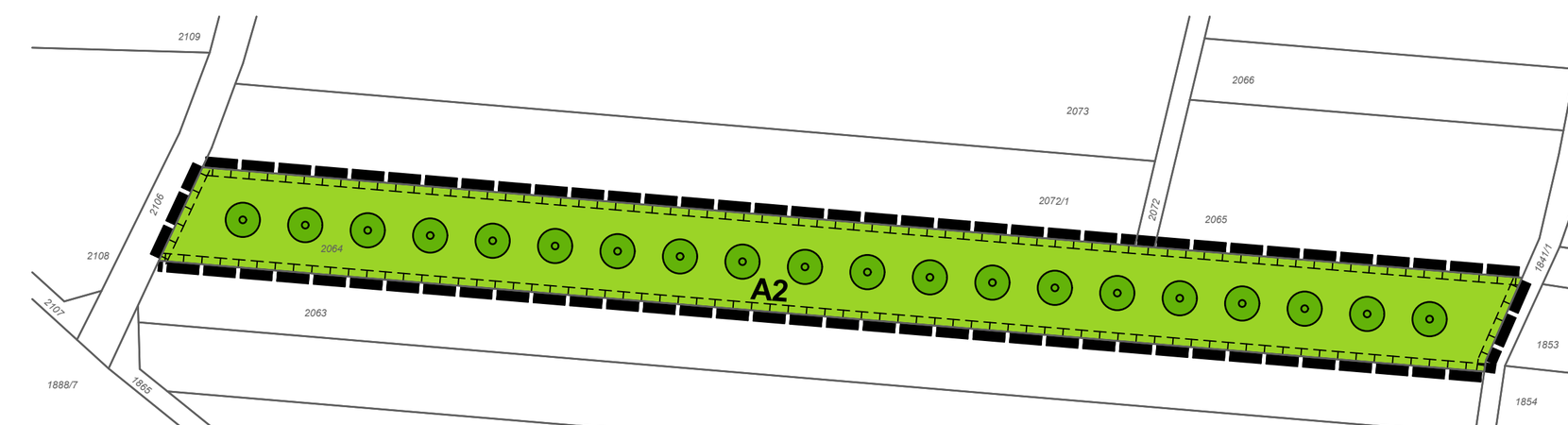
4.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) gelten folgende einschränkende Bestimmungen:

Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen nach StVO sind in Erstzuständigkeit von der Straßenverkehrsbehörde in ihrer Wirkung auf den Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft zu bewerten (Pylone etc.).

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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche A1 (intern) und Fläche A 2 (extern)



externe Ausgleichsfläche A2 (FlNr. 2064) M 1:2.000

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude.

Entwicklungsziel: Streuobstbestand aus hochstämmigen Obstbäumen auf artenreichem Grünland.
Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut mit Arten einer artenreichen Blumenwiese einzusäen. Vor der Einsaat ist die Fläche von problematischen Wurzel- und Samenunkräutern zu befreien. Im ersten Jahr nach der Einsaat ist die Fläche zum Nährstoffentzug dreimal jährlich (im Mai, Juli und September) zu mähen. Ab dem Folgejahr ist jährlich auf der Fläche eine zweischürige Wiesenmahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt im Zeitraum vom 1. bis 15. Juni und der zweite Schnitt ab dem 15. September erfolgt. Das Schnittgut ist abzufahren.

Auf der Fläche **A1** sind 10, auf der Fläche **A2** 20 hochstämmige Obstbäume gemäß Plankarte anzupflanzen. Für alle zu pflanzenden Bäume gilt, dass ausschließlich traditionelle Obstsorten gemäß Artenliste 6 zu verwenden sind. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

In der Flache **A1** sind innerhalb des Obstbaumbestandes sind insgesamt 3 Nisthilfen zur Förderung der örtlichen Avifauna zu installieren.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine mehrreihige Baum-/Strauch-pflanzung vorzunehmen. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Ziffer E. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum / 50 m², 1 Heister / 5 m² und 1 Strauch / 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen. (siehe auch K 02)

Der Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegearbeiten sind unter Schonung und Erhaltung vorhandener Baumhöhlen vorzunehmen. Bei einem Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleichartiger Bäume vorzunehmen. Der Unterwuchs ist zweimal jährlich zu mähen.

5.3 Grundstücksfreifläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Kletterpflanze 25 m².

5.4 Dachbegrünung
Die Gebäudedächer sind mit Ausnahme von Aufstellflächen für technische Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau soll auf Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens 10 cm, bei allen anderen Dächern mindestens 7 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen.

5.5 Fassadenbegrünung
Fensterlose Gebäudefassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenauswahlliste Ziffer E 5 zu begrünen.

5.6 Oberflächenbefestigung
Befestigte, nicht überdachte Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitter oder Ökopflaster).

5.7 Vogelschutz
Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen: Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung.

5.8 Einfriedungen
Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

5.9 Maßnahmen zur Vermeidung
Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden (VB) sowie zum Schutz der Vegetation (hier: Gehölzschutz) (VG)

V 01 - Bauzeitenbeschränkung
Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02 - Kontrolle von Gehölze auf Besatz vor Baubeginn
Alle Gehölze sind vor ihrem Rückschnitt oder ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel oder Fledermäuse, oder ihrer dauerhaft genutzten und ganzjährig geschützten Lebensstätten, wie Baumhöhlen und Spaltenquartiere, hin zu überprüfen. Bei bestätigtem Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der UNB Miltenberg abzustimmen.

V 03 - Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten
Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen. Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden.

VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden - dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden. Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.

VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

VB 5 Vermeidung und Minimierung von Bodenerosion während und nach der Bauphase
Bodenerosion ist im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes generell zu vermeiden. Dies betrifft sowohl den direkten Eingriffsbereich als auch an die Eingriffsflächen angrenzende Areale. Um Bodenerosion effektiv vermeiden zu können, ist es wichtig während der Bauphase ein möglichst flächendeckendes Wasserhaltungs- und Wasserableitungsmanagement zu realisieren. Um Bodenerosion nach der Durchführung der Arbeiten effektiv vorbeugen zu können, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstärke zu verwenden, um dem bodenbürtigen Samenpotenzial ebenfalls die Gelegenheit zum Auflaufen zu geben.

VB 6 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

VB 7 Verringerung baubedingter Staubentwicklung
Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubbelastung für angrenzende Wohngebiete durch Befeuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.

VG 1 Erhalt von Baumbestand
Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

5.10 Kompensationsmaßnahmen

K 01 - Installation von Nistkästen
Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem ursprünglichen Gehölzbewuchs sind an geeigneten Standorten im Plangebiet insgesamt 6 Nistkästen für Höhlenbrüter und 6 Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.

K 02 - Strauch-/Baumhecke für Finkenvögel (Stieglitz und Bluthänfling) mit natürlichen Säumen (siehe auch A.6.2)
Zur Kompensation des Verlusts der Brutstätten von wertgebenden Freibrütern (hier Stieglitz und Bluthänfling) ist die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke mit einer Breite von mind. 5 m und einer Länge von. rd. 100 m im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten Arten aus regionaler Herkunft gemäß Artenliste Ziffer E 3 und 4.
Die randlichen Säume der Hecke sind als Nahrungsressource als natürliche Staudenflur zu entwickeln und zu pflegen. Für den Saum kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum" mit Extra-Beimischung von Wilder Karde (Dipsacus fullonum), Kratzdistel (Cirsium vulgare), Große Klette (Arctium lappa), Wiesen-Sauerampfer (Rumex acetosa) und Beifuß (Artemisia vulgaris) verwendet werden. Wichtig ist zudem, die Blütenstände im Herbst stehen zu lassen, damit die Samen als Nahrung erhalten bleiben.

K 03 - Installation von Steinkauzröhren
Es sind im funktionalen Umfeld unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person auf der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Fläche im Süden sowie im Gehölzbestand des externen Flurstücks Fl. Nr. 1841 insgesamt 3 Steinkauzröhren fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Die Röhren sind an einem stabilen waagrechten Ast zu befestigen

5.11 Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes

E 01 - Vermeidung von Lichtimmissionen
Zur Außenbeleuchtung sind moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

E 02 - Regionales Saatgut
Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sind Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

E 03 - Integration von Nisthilfen an Gebäuden
In die Fassaden der Gebäude sind entsprechende Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen zu integrieren.

5.12 Monitoring
Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind derzeit nicht geplant. Eine Erfolgskontrolle der Pflanzmaßnahmen und ein Kontrolle der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist jedoch durchzuführen.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 70% der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden sind zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Plan angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung
Die Dachneigung wird mit 0 - 10° festgesetzt.

2. Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe über Gelände beträgt 2,0 m.

3. Abstandsflächen
Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu beachten.

4. Werbeanlagen
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:
Leuchtreklame, Werbung über Dach und Werbung auf Pylonen

Teil D Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

1.1 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
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.

1.2 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. 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.

3. Niederschlagswasserentsorgung
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Da die gezielte Niederschlagswasserversickerung in das Grundwasser einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, ist die Versickerung beim Landratsamt Miltenberg mit den entsprechenden Planunterlagen zu beantragen. Die Anforderungen sind in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Für die Anforderungen an die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser ist neben dem DWA-M 153 insbesondere das DWA-Arbeitsblatt A138 Teil 1 heranzuziehen.

Insbesondere zu beachten ist:

- „Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Einfache Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten."
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den Technischen Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind.
- Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen Versagung der wasserrechtlichen Erlaubnis (z.B. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) nicht möglich, ist für den Anschluss von versiegelten Grundstücksflächen (Dachflächen, Hofflächen usw.) an den Kanal auf dem Baugrundstück ein ausreichend bemessenes privates Rückhaltevolumen (Betonbauwerk oder einfaches Erdbauwerk) nachzuweisen, welches die Einleitmenge von Niederschlagswasser entsprechend begrenzt. Die Einleitmenge ist bei der Gemeinde zu erfragen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.

4. Starkregen
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
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.

6. Schutz des Oberbodens/ Grundwassers

6.1 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).

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

7. Immissionen

7.1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete
Tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) 65 dB(A)
Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) 50 dB(A)

8. Baubeschränkungszone
Bäume und andere Anlagen, die als gefährliche Hindernisse für die Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße wirken können, müssen vom Fahrbahnrand einen Mindestabstand aufweisen, der abhängig von der zulässigen Geschwindigkeit und der Geländehöhe nach den "Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS)" festzulegen ist.

9. Freiflächenplan
Zum Nachweis der Einhaltung der grünordnungsplanerischen Regelungen ist der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

10. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Oktober 2026".

11. Sonstiges
Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung" ersetzt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen - Erweiterung" innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

Teil E Pflanzenauswahlliste

1. Bäume 1. Ordnung
Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Bäume 2. Ordnung
Pflanzqualität mind. H., 3 x v., m B. STU 14-16 cm; Hei., 2 x v., 100-150

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

3. Heckensträucher
Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Frangula alnus	Faulbaum
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, Rote
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Schneeball, Gemeiner
Sambucus racemosa	Traubenholunder

4. Heister oder Bäume im Zentrum der Hecke
Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche, Gew.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn, Eingriffliger
Crataegus laevigata	Weißdorn, Zweigriffliger

5. Kletterpflanzen
Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	Gem. Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

6. Regionale Obstsorten

Traditionelle Apfelsorten

Alzenauer Roter Rambur	Heimbacher Wilder
Amrheinsapfel	Langer Grüner Gulderling
Ausbacher Roter	Rote Winterparmäne
Bachgau Renette	Roter Fresquin
Bischofsmütze	Roter Metternich
Bornhannes	Ruhm aus Kelsterbach
Roter Bürgstädter	Sodener Grüner
Friedberger Bohnapfel	Steinbacher
Gelbe Schafsnase	Trennfurter Renette
Großwallstädter Rosenapfel	Wöbers Rambur
Grünapfel	

Traditionelle Birnensorten

Feigenbirne	Sommerblutbirne
Haferkrüpsbirne	Trockener Martin
Hänserbirne	Wildling von Einsiedel
Mollebusch	
Olivenbirne	

Teil F 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 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) sowie
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl I S. 189).

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Großwallstadt hat in seiner Sitzung am 17.03.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.07.2026 bis einschließlich 01.09.2026. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2026 bis 01.12.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. über Lesegeräte): im Rathaus der Gemeinde Großwallstadt, Hauptstraße 23, während der allgemeinen Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2026 bis 01.12.2026 beteiligt.

Die Gemeinde Großwallstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung" nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großwallstadt, __.__.2026 — Patricia Häcker, Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der 1. Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2026 identisch ist.

Gemeinde Großwallstadt, __.__.2026 — Patricia Häcker, Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Wellenhäuschen - Erweiterung" wurde am __.__.2026 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 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. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Großwallstadt, __.__.2026 — Patricia Häcker, Erste Bürgermeisterin

GEMEINDE GROSSWALLSTADT
LANDKREIS MILTENBERG

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
"Am Wellenhäuschen - Erweiterung"
ENTWURF

Datum: 20.10.2026 — M 1:1.000

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Grünewaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de