



**Gemeinde Großwallstadt**

**Bebauungs- und  
Grünordnungsplan**

**Gewerbegebiet „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 05. Juli 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, 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

■ ■ Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

##### GE 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 10,0 m festgesetzt. Sofern ein geneigtes Dach mit First ausgebildet wird, werden für die Firsthöhe 12,50 m und für die Wandhöhe 7,50 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)

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

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

 Landwirtschaftlicher Weg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der AB 4 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 15,0 m entlang der AB 4 gemäß Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.

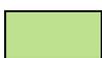
 Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 30,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) gelten folgende einschränkende Bestimmungen:

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. **Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen

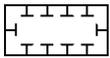
 Private Grünfläche

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 und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

 Zu pflanzende Bäume

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

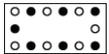


Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Einfriedungen und andere bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Gebäude. Entwicklungsziel: Streuobstbestand aus hochstämmigen Obstbäumen auf artenreichem Grünland.

Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut mit Arten einer artenreichen Blumenwiese einzusäen. 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 sind 10 hochstämmige Obstbäume gemäß Plankarte anzupflanzen. Für alle zu pflanzenden Bäume gilt, dass ausschließlich traditionelle Obstsorten 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. Innerhalb des Obstbaumbestandes sind insgesamt 3 Nisthilfen zur Förderung der örtlichen Avifauna zu installieren.

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine 7 bzw. 10 m breite mehrreihige Baum-Strauchpflanzung vorzunehmen. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Ziffer E. Die Pflanzdichte beträgt 1 Baum / 50 m<sup>2</sup>, 1 Heister / 5 m<sup>2</sup> und 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen. Ziel ist die Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitaten zur Förderung der Finken- vögel.

6.3 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 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>, 1 Kletterpflanze 25 m<sup>2</sup>.

6.4 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.

6.5 Fassadenbegrünung

Fensterlose Gebäudefassaden mit einer Breite von mehr als 5 m sind mit Kletterpflanzen gemäß Ziffer E 4 zu begrünen.

6.6 Oberflächenbefestigung

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

- 6.7 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. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
- 6.8 Einfriedungen  
Ein Mindestbodenabstand von 15 cm ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 6.9 Maßnahmen zur Vermeidung  
Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden (VB) und Wasser (VW) sowie zum Schutz der Vegetation (hier: Gehölzschutz) (VG)

#### **V 01 - Bauzeitenbeschränkung**

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung 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 Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn**

Sollten Baumfällarbeiten innerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (März bis Ende November) erfolgen, sind die Bäume vor Fällung durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist ein Gutachterbüro zu verständigen oder das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde 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. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. 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 (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

### **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 (siehe DIN 19731). 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. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

#### 6.10 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**

Zur Kompensation des Verlusts der Brutstätten von wertgebenden Freibrütern (hier Stieglitz und Bluthänfling) ist eine 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 (Liste bevorzugter Arten s.u.).

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.

#### 6.11 Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes

##### **E 01 - Vermeidung von Lichtimmissionen**

Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. 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 sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

##### **E 02 - Regionales Saatgut**

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

##### **E 03 - Integration von Nisthilfen an Gebäuden**

Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Star oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitats zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“).

#### 6.12 Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf beträgt 51.707 Wertpunkte. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zur Entwurfsfassung mit der UNB abgestimmt und anschließend ausgearbeitet.

6.13 Dachmaterialien

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

**7. 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)

7.1 70% der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden sind zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

**8. 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.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)**

**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

**C. Hinweise**

**1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. 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.

**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 im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise gedrosselt in den Vorfluter zu leiten. Zur Einleitung des auf Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

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

Hinsichtlich der Zusammensetzung und –beschaffenheit von gewerblichem Abwasser ist das DWA-Merkblatt M 115 zu beachten.

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.

**4. 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.

**5. 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. Immissionen**

**6.1 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)

**7. Freiflächenplan**

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

**8. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Oktober 2022“.

## 9. Sonstiges

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ ersetzt den Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

### Hyd 001 Hydrant 001

 vorhandene Flurstücksgrenze

 vorhandene Gebäude

## D. Nachrichtliche Übernahmen

 Brunnen III

## 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 pyraeaster	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*
Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel*
Prunus spinosa	Schlehe*
Viburnum opulus	Schneeball, Gemeiner
Sambucus racemosa	Traubenholunder*

**4. Heister oder Bäume**

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, Eingrifflicher
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

## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Großwallstadt hat in seiner Sitzung am 25.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Großwallstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großwallstadt, \_\_.\_\_.2023

Roland Eppig  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

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

Gemeinde Großwallstadt, \_\_.\_\_.2023

Roland Eppig  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wellenhäuschen - Erweiterung“ wurde am \_\_.\_\_.2023 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Großwallstadt, \_\_.\_\_.2023

Roland Eppig  
Erster Bürgermeister