



**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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. 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 Gebäudhöhe 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  
Eine Verschiebung der Zufahrten um 20,0 m in die Gebiete GE 1 bis 3 bzw. GE 4 bis 6 ist zulässig.

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
Entlang der MIL 38 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotzone von 15,0 m entlang der MIL 38 gemäß Art. 23 BayStrVG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

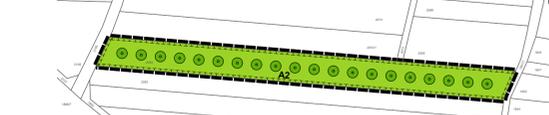
Innerhalb der Bauverbotzone ist Werbung unzulässig.

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

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)

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
A1+ A2 Fläche A1 (intern) und Fläche A2 (extern)



6.2 Umgrenzung von 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.

6.3 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 Fläche A1 sind 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)  
Zu pflanzende Bäume

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine 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. (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 Untermwuchs ist zweimal jährlich zu mähen.

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 4 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 Pflanzenauswahlliste Ziffer E 5 zu begrünen.

6.6 Oberflächenbefestigung  
Befestigte, nicht überdachte Flächen innerhalb des Gewerbegebietes sind soweit wirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen (Rasengitter oder Kokopflaster).

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 vor-vorgreifliche 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.

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

6.9 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 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. angeforerte 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 Umlagerungsseignung (Mindestfestigkeit) von Boden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis brüchiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfällt) 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 Area 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 Eingriffflächen 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 Ar-

beiten effektiv vorbeugen zu können, sind freilegende Bodenflächen mit einer Hangrinne 4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Dabei ist jedoch nur die Hälfte der empfohlenen Saatstränge 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 (Baueneinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagerechert 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.

6.10 Kompensationsmaßnahmen

**K 01 - Installation von Nistkästen**  
Zur Kompensation von Verlusten potenzieller Quartiere in dem ursprünglichen Gehölzbestands 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 Bruststätten 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 Staudenfur zu entwickeln und zu pflegen. Für den Saum kann z. B. von Rieger-Hofmann die Mischung „Wärmeliebender Saum“ mit Extra-Beimischung von Wilder Kärte (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 waagrecht Ast zu befestigen

6.11 Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes

**E 01 - Vermeidung von Lichtmissionen**  
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 in-spektenschonender 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 Saatarten 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.

6.12 **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.

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<sub>eq</sub> weder tags (6:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

9. **Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. **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**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

Bei der Bewertung der Versickerung ist das DWA Merkblatt M 153 zugrunde zu legen und die aktuelle Fassung sowie die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungsatzung.

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

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

1. **Traditionelle Bimsensorten**  
Fagenbirne  
Häferkrüpsbirne  
Hänsebirne  
Möselbusch

2. **Sommerblutbirne**  
Trockener Martin  
Wildling von Einsiedel  
Olivbirne

3. **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.

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 Erdasthub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdasthub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

5. **Schutz des Oberbodens/ Grundwassers**  
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 gründerungsplanerischen Regelungen ist der Bauangeber ein Freiflächenplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.

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

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

Hyd 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	Roland Eppig
Acer platanoides	Spitzahorn	Erster Bürgermeister
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	Roland Eppig
Carpinus betulus	Hainbuche	Erster Bürgermeister
Malus sylvestris	Wildapfel	
Pyrus pyrastr	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	Hundrose	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Ligustrum vulgare	Liguster	
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	Roland Eppig
Corylus avellana	Haselnuss	Erster Bürgermeister
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, Zweigrifflicher	

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

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

6. **Regionale Obstsorten**

Altenauer Roter Rambur	Heimbacher Wilder	
Amrheinsapfel	Langer Grüner Gülderling	
Ausbacher Roter	Rote Winterpamäne	
Bachgau Renette	Roter Fresquin	
Schlossmütze	Roter Metternich	
Bornhannes	Ruhm aus Kelsterbach	
Roter Bürgsäcker	Sodener Grüner	
Friedberger Bohnapfel	Steinsbacher	
Gelbe Schafsnase	Trennfurter Renette	
Großwäldtaler Rosenapfel	Wobers Rambur	
Grünapfel		

**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