



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 (BaunVVO) 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** (§ 9 BauGB und BauNVO)
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GEb** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind holtverarbeitende Gewerbebetriebe mit Lagerhallen und Bürogebäuden zulässig.
- Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
- Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
- Die Wandhöhe wird mit max. 9,0 m über Oberkante Bordstein festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.
- Bei der Errichtung von aufgeständerten Fotovoltaikanlagen auf dem Dach dürfen diese Anlagen die festgesetzte maximale zulässige Wandhöhe bis 1,50 m überschreiten.
- GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
- GFZ Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
- Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a** Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, wenn die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des Artikels 6 BayBO errichtet werden.
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßengrenzlinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- 5. Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.1 Versorgungsleitungen**
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 6. Flächen für den Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 6.1** Bei Neubaumaßnahmen ist Folgendes zu beachten: Innerhalb der Baugrenzen ist das Gelände auf die festgesetzten Mindesthöhen anzuheben.

- 178.50** Mindestauffüllhöhe, 178,50 müNN
- Gebäudeöffnungen sind erst ab der im Plan festgesetzten Mindestauffüllhöhe zulässig. Die Höhen sind senkrecht zum Fahrtrahnd zum Fahrbahnrand zu übertragen. Zwischenhöhen sind ggf. geradlinig zu interpolieren. Der Bau von Kellern ist unzulässig.
- Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers ist bei Gebäuden, die mit Öl oder anderen wasserunreinigenden Stoffen befüllt werden sollen, sicherzustellen, dass diese Stoffe nur in bausaureichlich zugelassenen Behältern gelagert werden dürfen oder Lagerräume so abzuschließen sind, dass eine Verunreinigung des Wassers ausgeschlossen werden kann.
- Gebäudeöffnungen sind erst ab einer Höhe von 179,00 müNN zulässig.
- Dem Bebauungsplan wird der auf den Parzellen Fl. Nrn. 863 und 936 hergestellte Ersatzretentionsraum mit einem Volumen von 557 m³ zugeordnet. Die Grünfläche ist jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Das Retentionsraumvolumen ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Retentionsraum**
- 6.3 Sonstiges**
- Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Geländeauffüllungen, Einfriedungen quer zum Fließgewässer oder sonstige Maßnahmen, welche sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können, untersagt. Diesbezüglich ist die zugehörige Überschwemmungsgebietsverordnung vom Landratsamt Miltenberg vom 30.10.2015 zu beachten. Sollten entsprechende Planungen getätigt werden, ist das Landratsamt Main-Spessart mitzubeziehen.
- Materiallagerungen sind im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu unterlassen. Wenn diese während der Bauzeit unumgänglich sind, haben sie so zu erfolgen, dass weder der Hochwasserabfluss behindert noch eine Abschwemmung oder Gewässerverunreinigung im Hochwasserfall zu besorgen ist. Die Lagerung von Öl, Treibstoff, Schmiermittel und anderen wassergefährdenden Stoffen ist dort nicht zulässig. Während den arbeitsfreien Zeiten sind die Baumaschinen außerhalb des Überschwemmungsgebietes abzustellen. Eine Wartung der Maschinen in Gewässernähe ist ebenfalls auszuschließen.
- 7. 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 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- In der Anpflanzfläche sind keine Materiallagerungen, Stell- und Betriebsflächen zulässig.
- 7.1 Eingrünung**
- Anpflanzen von Bäumen**
- Die im Plan dargestellten Bäume, sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der dargestellten Bäume ist verbindlich, die Standorte sind es nicht. Verschiebungen in der Achse bis zu 3 Metern sind zulässig.
- M5**
- Maßnahme 5**
- Auf der Fläche sind zwei *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' und zwei *Carpinus betulus* 'Columnaris' zu pflanzen. Qualität: H, extra weiter Stand, 3xv, MdB, 14 - 16
- 7.2 Schutz des Oberbodens**
- Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.
- 7.3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst oder über das Versickerungsbecken zu versickern.
- Auflagen und Bedingungen aus dem Bescheid vom 17.12.2014 zum Sickerbecken
- 7.3.1** Die Erlaubnis endet am 31.12.2034.
- 7.3.2** Die Einleitung ist entsprechend den vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg - amtlicher Sachverständiger - mit Prüfvermerk vom 26.11.2014 versehenen Antragsunterlagen vorzunehmen; die Rotteintragungen sind zu beachten.
- 7.3.3** Bei der Errichtung der Anlagen sind die einschlägigen Rechtsvorschriften, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- 7.3.4** Bei der Ausführung der Kanalisationsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Öle, Teere und anderen wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich gelangen können. Baumaterialien, die mit Oberflächenwasser oder Grundwasser in Berührung kommen, dürfen keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffe enthalten.
- 7.3.5** In das Versickerungsbecken darf ausschließlich im Bereich der Dachflächen des Betriebsgeländes anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.
- 7.3.6** Auf sonstigen Flächen anfallendes Niederschlagswasser sowie häusliche Abwässer dürfen nicht in das Versickerungsbecken gelangen. Diese Abwässer sind vollständig der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- 7.3.7** Dachflächenwasser metallgedeckter Flächen, von denen sich Metallpartikel lösen können, darf nicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Für die Dachendeckung dürfen nur Werkstoffe verwendet werden, bei denen ein Austrag wassergefährdender Substanzen dauerhaft ausgeschlossen ist.
- 7.3.8** Nachdem das Versickerungsbecken als Teil der Ausgleichsfläche (Feuchtmulde) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Dillhof - Erweiterung West“ angelegt wurde, ist hierfür in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg ein Pflegeplan zu erstellen.
- 7.3.9** Der Einlaufbereich in das Versickerungsbecken ist entsprechend den zu erwartenden Schlepplasten und gegen Ausspülung zu sichern.
- 7.3.10** Das Anlegen einer Mulde zwischen dem Versickerungsbecken und der Elsava als Notentlastung ist nicht zulässig.
- 7.3.11** Auf der gesamten Sickerfläche ist eine Mindeststärke des bewachsenen Oberbodens von 10 cm dauerhaft sicherzustellen.
- 7.3.12** Die Oberbodenschicht im Versickerungsbecken muss einen Humusgehalt von 1 - 3 %, einen Tongehalt von unter 10 % sowie einen pH-Wert zwischen 6 und 8 aufweisen; dies ist durch entsprechende Untersuchungen vor Inbetriebnahme des Versickerungsbeckens nachzuweisen.
- 7.3.13** Die Sohle des Versickerungsbeckens ist max. 60 cm unter der Geländeoberkante anzuordnen; eine Überdeckung des Grundwassers von 40 - 50 cm ist einzuhalten.
- 7.3.14** Die Sickerfläche ist dauerhaft zu begrünen.
- 7.3.15** Der sachgemäße Betrieb sowie die vorschriftsmäßige Wartung und Unterhaltung der gesamten Entwässerungsanlage sind sicherzustellen. Hierzu ist die Entwässerungsanlage regelmäßig auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.
- 7.3.16** Die Entwässerungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Bauabnahme nach Art. 61 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG). Die Abnahme ist nach Fertigstellung von einem Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen von einem Landratsamt Miltenberg und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist je ein Abdruck des Abnahmeprotokolls zu übersenden.
- 7.3.17** Bei vorgesehenen Änderungen der Art der Einleitung oder der Nutzung der an das Versickerungsbecken angeschlossenen Flächen ist beim Landratsamt Miltenberg rechtzeitig eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

- Auf die „Hinweise“ unter C.4. zur Versickerung von Niederschlagswasser wird im Übrigen hingewiesen.
- 7.3.18** Bei der Ausführung der Kanalisationsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Öle, Teere und anderen wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich gelangen können. Baumaterialien, die mit Oberflächenwasser oder Grundwasser in Berührung kommen, dürfen keine auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffe enthalten.
- 7.4 Kompensationsflächen** (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- In der Kompensationsfläche sind keine Materiallagerungen, Stell- und Betriebsflächen zulässig.
- M1**
- Maßnahme 1**
- Auf dem Flurstück mit der Fl. Nr. 266/1 ist auf einer Fläche von 3.725 m² eine artenreiche Blütenwiese zu entwickeln. Der Charakter einer offenen Auenlandschaft ist zu erhalten.
- Die Flächen sind mit der Saatgutmischung „Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern - RSM 7.1.2“ einzusäen, Menge 20g/m². Es ist autochthones Saatgut bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.
- Nach der Einsaat ist die extensive Wiese dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege der Wiese umfasst die zweimalige Mahd im Jahr. Die erste Mahd ist jedoch nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, kann der erste Mahdtermin auf den 1. Juni 2014 vorverlegt werden. Die Grünfläche darf nicht gedüngt werden. Das Mähgut ist zu entfernen.
- M2**
- Maßnahme 2**
- Auf der gesamten Länge ist eine 10,0 m breite Baumhecke nach folgendem Pflanzschema zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
- | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Sni | Sni | Eeu | AC | AC | Sni | Sni | CB | Csa | SC | Cav | Cav | Cav |
| SA | Lxy | FE | Lxy | Lxy | FS | CB | Csa | Eeu | QR | RCn | PA | PA |
| FX | SA | Cmo | Rcn | Rcn | CMo | CB | FE | Eeu | Rcn | Rcn | Rcn | QR |
- Der Pflanzabstand beträgt 2,00 m. Das Pflanzschema wiederholt sich 5-mal.
- Gehölzliste**
- 1. Laubbäume**
- | Symbol | Stückzahl | Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|--------|-----------|--------------------|----------------|-----------------------|
| AC | 10 | Acer campestre | Feld-Ahorn | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| CB | 10 | Carpinus betulus | Hainbuche | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| FS | 10 | Fagus sylvatica | Buche | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| FE | 10 | Fraxinus excelsior | Esche | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| PA | 10 | Prunus avium | Vogel-Kirsche | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| QR | 10 | Quercus robur | Stiel-Eiche | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| SA | 10 | Storbus aucuparia | Eberesche | Hel, 2xv, 125 - 150 |
| SC | 10 | Salix caprea | Sai-Weide | vStr, 4 Tr, 100 - 150 |
- 2. Sträucher**
- | Symbol | Stückzahl | Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|--------|-----------|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| Csa | 10 | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | vStr, 5 Tr, 100 - 150 |
| Cav | 15 | Corylus avellana | Haseelnuss | vStr, 5 Tr, 100 - 150 |
| Cmo | 15 | Crataegus monogyna | Weißdorn | vStr, 3 Tr, 100 - 150 |
| Eeu | 15 | Euonymus europaeus | Gewöhnl. Pfaffenhütchen | vStr, 3 Tr, 100 - 150 |
| Lxy | 15 | Lonicera xylosteum | Gewöhnl. Heckenkirsche | vStr, 5 Tr, 100 - 150 |
| Rcn | 25 | Rosa canina | Hunds-Rose | vStr, 4 Tr, 100 - 150 |
| Sni | 20 | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | vStr, 3 Tr, 100 - 150 |
- M3**
- Maßnahme 3**
- Auf einer Fläche von ca. 959 m² ist auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 266/1 eine Bodenmulde auszumodellieren. Die Tiefe beträgt maximal 0,60 m. Die Geländemodellierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- In der Mulde ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern.
- Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und von unerwünschter Sukzession (Mahd der Röhrichturteil), bedarfsweise Entlassungsmaßnahmen, Entfernung von Gehölzsukzession auf offenen (Uferflächen) freizuhalten.
- entfällt
- siehe Ziffer A. 7.1
- M4**
- M5**
- M6**
- Maßnahme 6**
- Auf dem Flurstück mit der Fl. Nr. 276/1 ist auf einer Fläche von 1.370 m² eine artenreiche Blütenwiese zu entwickeln. Der Charakter einer offenen Auenlandschaft ist zu erhalten.
- Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut bzw. Saatgut regionaler Herkunft (Hessisches Bergland) zu verwenden. Nach der Einsaat ist die extensive Wiese dauerhaft zu unterhalten.
- Ein Herbizideinsatz und eine mineralische Düngung ist unzulässig. Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen, jedoch nicht vor dem 30. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- M7**
- Maßnahme 7**
- Entlang des Bruchwiesenweges sind auf dem Flurstück Fl. Nr. 270 sieben hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.
- 7 *Carpinus betulus* 'Columnaris' Qualität: Hochstamm, extra weiter Stand, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 bis 16 cm; nach der Pflanzung sind die Obstbäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfähllänge 200-250 cm) zu verankern.
- Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:
- Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammanschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
 - Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
 - Bei den neu gepflanzten Obstbäumen ist neben der Fertigstellungspflege ein Erziehungsschnitt durchzuführen.
 - Es sind gebietsene Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.
- Maßnahmen zur Überwachung**
- Zur Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen ist ein baubegleitendes Monitoring durchzuführen.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh- und Fahrrechte
- Es werden auf den Flurstücken Fl. Nrn. 266, 266/1 und 270 Geh- und Fahrrechte zugunsten des Wasserwirtschaftsamtes und der unteren Wasserrechtsbehörde festgesetzt.
- Leitungsrechte
- Es werden auf den Flurstücken Fl. Nrn. 266 und 270 Leitungsrechte zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH festgesetzt.
- Es wird auf dem Flurstück Fl. Nr. 276/1 ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes AMME festgesetzt.
- 9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:
- LEK, tags = 65 dB(A)
LEK, nachts = 50 dB(A)
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- 10. Sonstige Planzeichen**
- 10.1**
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)
- 1. Dachgestaltung**
- Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 25°.
- 2. Einfriedungen**
- Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen zulässig. Die Höhe darf 2,0 m mit bodennahem Freiraum nicht überschreiten. Zur Straße „Am Dillhof“ ist eine Einfriedung 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- Eine Einfriedung der Kompensationsfläche ist unzulässig.
- 3. Abstandsflächen**
- Es sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO zu beachten.
- 4. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung**
- Für alle Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 oder 60 BayBO durchzuführen. Die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO i. V. m. Art. 58 Abs. 1 BayBO darf nicht angewendet werden. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Anforderungen des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.
- C. Hinweise**
- 1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege** (Art. 8 Abs. 1 Nr. 1 BayDSchG)
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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.
- 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 für den Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 2.1**
- Das im Überschwemmungsgebiet zur Verwendung kommende Auffüllmaterial darf keine Stoffe enthalten, die nachteilige Auswirkungen auf Gewässer haben können. Insbesondere ist auch die Verwendung von beschränkt einsetzbarem Recyclingmaterial auszuschließen. Die in den Technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vorgegebenen Zuordnungs-werte Z 0 dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2**
- Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Gewässer zum Zwecke der Gewässerunterhaltung darf nicht behindert werden.
- 3. Ableitung des Schmutzwassers**
- Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden. Der Anschluss ist an die Haltung M 0031 des Marktes Eschau oder an den Elsavatalesammler des ZV AMME herzustellen. Von Seiten des Anschlusnehmers ist auf eine fachgerechte Rückstausicherung zu achten.
- 4. Versickerung von Niederschlagswasser**
- 4.1**
- Für die erlaubte Gewässerbenutzung sind die einschlägigen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) mit den hierzu ergangenen Rechtsverordnungen maßgeblich. Unmittelbar in diesen Rechtsvorschriften enthaltene Befugnisse, Verpflichtungen und Verbote sind in diesem Erlaubnisbescheid grundsätzlich nicht nochmals als Auflagen oder Bedingungen aufgeführt.
- 4.2**
- Die Entwässerungsanlage muss dem behördlichen Aufsichtspersonal und den amtlichen Sachverständigen zugänglich sein (§ 101 Abs. 1 WHG).
- 4.3**
- Die vorstehende Entscheidung gilt auch für einen Rechtsnachfolger. Die Rechtsnachfolge ist ggf. dem Landratsamt innerhalb von vier Wochen nach Abschluss einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung bekanntzugeben.
- 4.4**
- Die Festsetzung weiterer Auflagen und Bedingungen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen, bleibt vorbehalten.
- 5. Grundwasser**
- Beim Abflauen von Hochwässern ist mit einem binnenseitigen Anstieg des Grundwassers zu rechnen und danach geeignete Vorkehrungen für die Baumaßnahmen zu treffen.
- 6. Rodungszeitraum** (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
- Die im Rahmen der Bebauung erforderliche Rodung von Gehölzen darf nur im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- 7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 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. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
- 8. Freiflächenplan**
- Zur Darstellung und Erläuterung der gründerungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen. Zur Gewährleistung der Durchführung der gründerungsplanerischen Maßnahmen ist mit dem Bauantrag eine entsprechende Sicherheitsleistung zu hinterlegen bzw. zu übergeben.
- 9. Immissionsschutz**
- Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.
- 10. Plangrundlage**
- Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung September 2020“.
- 11. Sonstiges**
- Die Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof - Erweiterung West“ ersetzt die Urfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Am Dillhof - Erweiterung West“ vollständig.
- bestehende Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 177.92 Bestandshöhen in Metern über NN
- OK Oberkante Bordstein
- UK Unterkante Bordstein
- UFH1 Unterflurhydrant mit Angabe des Standortes

- D. Nachrichtliche Übernahmen**
- 1. Überschwemmungsgebiet**
- Ü** festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elsava (HQ 100)
- Gewässerabstandslinie, 40 m zur Elsava
- 2. Versorgungsleitungen**
- 20 kV-Erdkabel der Bayernwerk Netz GmbH mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 1,0 m
- Abwassersammler der AMME mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 3,0 m
- 3. Biotope**
- B** Biotop B 26-007

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und am 17.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.02.2021 bis einschließlich 24.03.2021. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 18.11.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____, 2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom ____, 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 ____, 2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____, 2025 identisch ist.

Markt Eschau, ____, 2025

Gerhard Rüth
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ____, 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 und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
"Gewerbegebiet Am Dillhof - Erweiterung West"

Datum: 18.11.2024 M 1:1.000

PLANER FM ENERGIEBERATUNG STADTPLANUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de