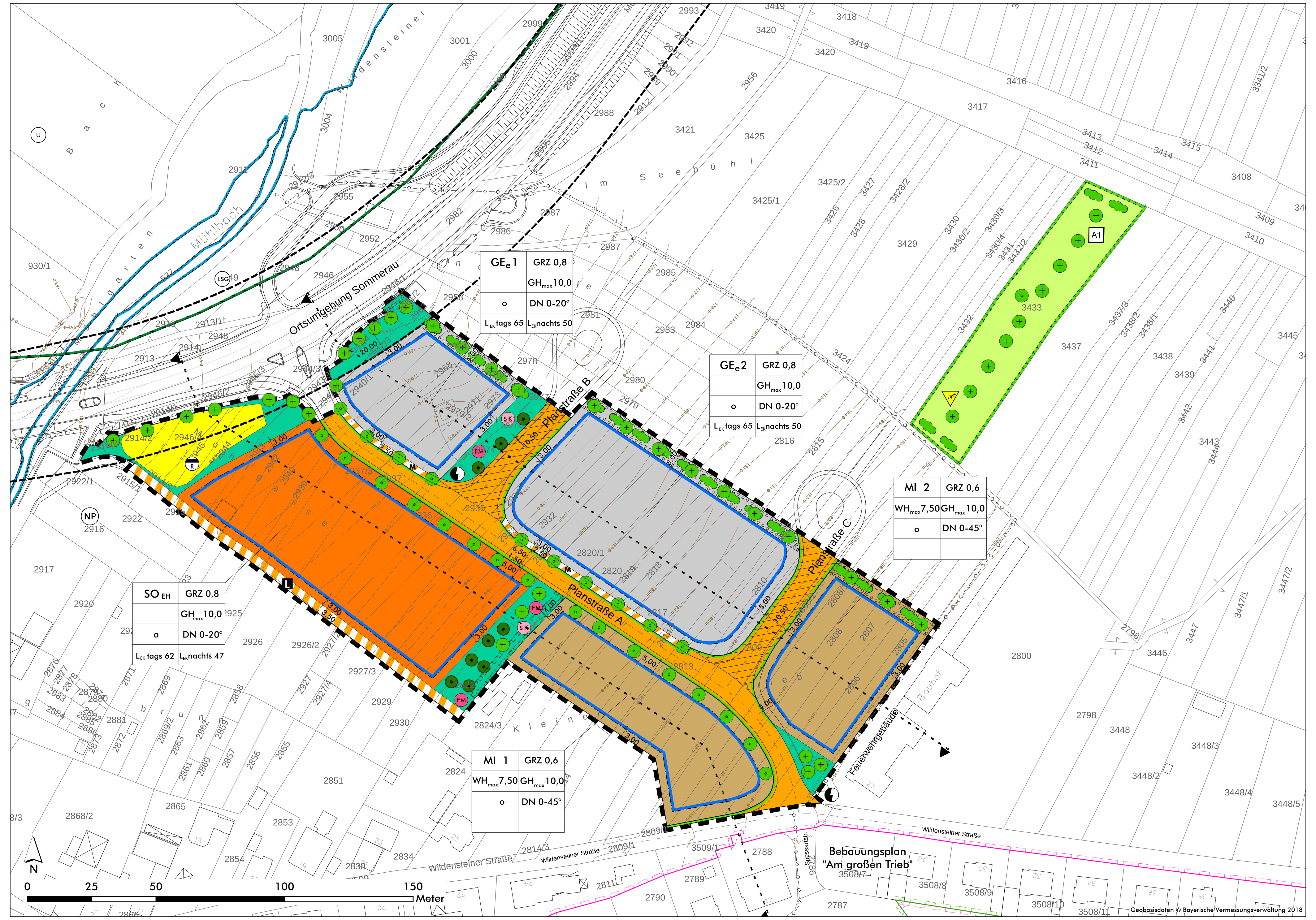
Markt Eschau
Bebauungsplan "Quelle" – mit integriertem Grünordnungsplan



Präambel

1. Satzung

Der Markt Eschau hat aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796), zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Art. 6 und Art. 81 der BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- der BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

den Bebauungsplan „Quelle“ in öffentlicher Sitzung am 02.07.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Quelle“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.07.2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 02.07.2018 beigefügt.

Markt Eschau, den ....

....
Günther 1. Bürgermeister

(Dienstsiegel)

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Quelle"

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
GE_e	eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
SO EH	Sondergebiet gemäß § 11, Abs. 3, Nr. 2. BauNVO
L_{EK} tags	Geräuschkontingent L_{EK} tags in dB(A)
L_{EK} nachts	Geräuschkontingent L_{EK} nachts in dB(A)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl lt. Planeintrag Nutzungsschablone
WH max	maximal zulässige Wandhöhe in m, lt. Planeintrag Nutzungsschablone bezogen auf die gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße A in Verbindung mit textlicher Festsetzung Ziff. E.4.3 bzw. E.4.4
GH max	maximal zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe in m, lt. Planeintrag Nutzungsschablone bezogen auf die gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße A in Verbindung mit textlicher Festsetzung Ziff. E.4.3 bzw. E.4.4

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- L – landwirtschaftlicher Weg
- M – Mehrzweckstreifen zur Anlage von Parkplätzen, Baumpflanzungen, Grundstücksausfahrten

6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Versorgungsanlagen, Trafo und Breitbandverteiler

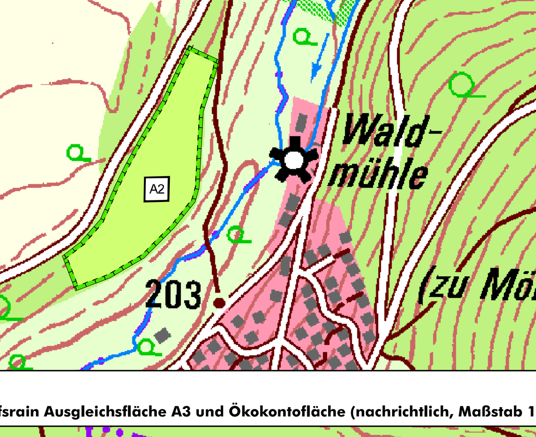
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzbindung: Erhalt Laub-/Obstbaum Bestand
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (Standort verbindlich)
- Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (Standort flexibel)
- Pflanzgebot: Hecke, Strauchgehölz

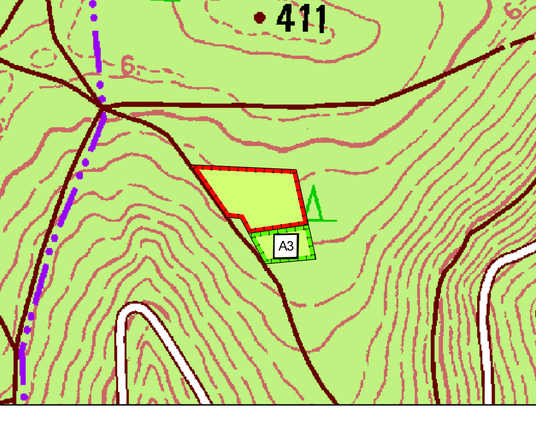
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A – Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB, extern zugeordnet
- Pflanzbindung: artenreiches Grünland (Standort flexibel)
- SK – Künstliche Nisthöhlen für Steinkauz/Vogelarten (Standort flexibel)
- FM – Künstliche Fledermauskästen (Standort flexibel)
- Totholz- und Steinhaufen als Zauneidechsenhabitat, anzulegen gemäß aktuellen fachlichen Standards (vgl. Praxismerkblätter der Koordinierungsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz, www. karch.ch; Ausführungsdetails siehe Anlage zur Begründung)

Waldort Wirbel Ausgleichsfläche A2 (Maßstab 1 : 5.000)



Waldort Wolfsrain Ausgleichsfläche A3 und Ökokontofläche (nachrichtlich, Maßstab 1 : 5.000)



9. Sonstige Festetzungen

- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Bereich mit bedingter Festsetzung, Planstraße B + C (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB) (s. Begründung, Kap. 4.5)

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

DN 0-20° Maß der zulässigen Dachneigung

C. Nachrichtliche Übernahmen

- Ü – festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 der Elsava (30.10.2015)
- LSG – Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart
- NP – Naturpark Spessart
- geplante Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am großen Trieb"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Steinig und Erweiterung Großer Trieb"
- Anbauverbotszone 20 m (Art. 23 BayStrWG)

Hauptver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

- Stromleitung der Bayernwerk AG mit Schutzstreifen

D. Zeichnerische Hinweise

- Flurstück mit Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand
- 3,00 Vermaßung
- Schnittlinie

Erläuterung der Nutzungsschablone in Verbindung mit den und unter Verweis auf die Festsetzungen durch Planzeichen

GE_e – Besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	GRZ – Grundflächenzahl
WH_{max} – Maximale Wandhöhe	GH_{max} – Maximale Gebäudehöhe
o – Bauweise	DN – Grad der Dachneigung
L_{EK} tags – Lärmkontingente tags	L_{EK} nachts – Lärmkontingente nachts

E. Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 nicht zulässig

2.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

2.5 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung).

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE_e 1	65 dB(A)	50 dB(A)
GE_e 2	65 dB(A)	50 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Geräuschkontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²).

Die DIN 45691 kann im Bauamt des Marktes Eschau, Rathausstraße 13 eingesehen werden.

3. Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter oder ein Lebensmittelvollsortimenter mit branchenüblichen Randsortimenten mit maximal 1.200 qm Verkaufsfläche.

3.2 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Geräuschkontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten (siehe auch Planzeichnung).

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
SO_e EK	62 dB(A)	47 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Geräuschkontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m²).

Die DIN 45691 kann im Bauamt des Marktes Eschau, Rathausstraße 13 eingesehen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, jeweils gemäß Planeinschrieb.

4.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im Mischgebiet definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m.

4.3 Für Grundstücke bis zu einer Länge von 50 m entlang der Planstraße A ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe die entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße A.

4.4 Für Grundstücke mit einer Länge von mehr als 50 m entlang der Planstraße A ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe die entlang der jeweiligen Gebäudelänge gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße A.

4.5 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (z.B. Oberkante Attika).

4.6 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem unter 4.3 und 4.4 definierten unteren Bezugspunkt.

4.7 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen etc. überschritten werden, sofern diese auf die technisch erforderliche Höhe beschränkt werden.

4.8 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe gemäß Ziff. 4.5 ist bis max. 1,50 m zulässig. Dachaufbauten und technische Anlagen sind von der Fassade um mind. 2,0 m zurückzusetzen.

5. Bauweise

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.2 Für die Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.3 Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer zulässigen Baukörperlänge bis zu 60 m festgesetzt.

6. Erschließung

In den in der Planzeichnung festgesetzten „Bereichen mit bedingter Festsetzung für die Planstraße B und die Planstraße C“ ist die Aufnahme der Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen erst zulässig, wenn der Umstand eintritt, dass im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich ein Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt rechtskräftig wird, in dem die Planstraßen B und C nach Norden fortgesetzt werden (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). Landwirtschaftlicher Verkehr ist von dieser Regelung ausgenommen.

7. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8. Mit Rechten belastete Flächen

8.1 Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und rechtmäßigen Nutzer (z.B. Mieter, Besucher) des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 2824/3 festgesetzt.
Dieses Recht tritt erst in Kraft, wenn der landwirtschaftliche Weg im Süden des Geltungsbereichs als Erschließung für dieses Grundstück entfällt (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB).

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und gemäß Planzeichnung durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen, Strauchgehölzen, Kleingehölzen, Stauden und Gräser oder die Ansaat von Rasen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

9.2 Die bestehenden Obst- und Laubbäume auf den öffentlichen Grünflächen (vgl. Plandarstellung.) sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.3 Im Bereich der Mehrzweckstreifen ist eine straßenbegleitende Laubbaumreihe mit regelmäßigen Pflanzabständen bis maximal 15 m anzupflanzen; es ist eine einheitliche Baumart zu wählen. Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Krautsaatgut standortgerechter Mischungen anzusäen. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden.

9.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

9.5 Zur Randeingrünung der Baugebiete werden auf privaten Grünflächen die Pflanzung von Laubbaumreihen, Gehölzgruppen und Hecken festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

9.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grundstücken am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und gemäß Planzeichnung durch die Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen und hochwachsenden Strauchgehölzen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

9.7 Auf den privaten Grundstücksflächen südlich der Planstraße A ist eine straßenbegleitende Laubbaumreihe mit regelmäßigen Pflanzabständen bis maximal 15 m anzupflanzen. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden.

9.8 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 10 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

9.9 In der Summe ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.

9.10 Zu verwenden sind standortgerechte, siedlungsverträgliche - im Straßenraum schmalkronige - Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Begründung.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
Laubbaumhochstamm, Stammumfang 14-16 cm (Gehölzflächen)
Heister, 2 x verpflanzt, 200-250 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm

9.11 Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

10.1 Dem Bebauungsplan „Quelle“ werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des **§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB** folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs mit einem Flächenumgriff von 2,4 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

10.2 **Ausgleichsfläche A1 - Streuobstwiese (0,29 ha)**
Fl.-St. 3433, Gemeinde Eschau, Gemarkung Eschau

- Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese durch Ansaat eines Biotop-Saatgutes, Verzicht auf Düngung, Mahdturnus 2 x /Jahr, erster Mahdtermin ab 01.06. bis 15.06. einschl. Beseitigung des Mahdgutes.
- Anpflanzung von 10 (Wild)-Obstbäumen als Hochstämme
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Die Maßnahmen sind einschließlich der Anlage der Zauneidechsenhabitate als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

10.3 **Ausgleichsfläche A2 Waldumbau (1,84 ha)**
Fl.-St. 4160 Teilfläche, Gemeinde Eschau, Gemarkung Eschau, Waldort Wirbel

- Umwandlung des Kiefern-Fichten-Nadelholzbestands in einen naturnahen, standortgerechten Laubwaldbestand durch vorzeitige Entnahme des Nadelholzanteils und Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Konzept des AELF).
- Die gesamte, zum Ausgleich forstwirtschaftlich umgebaute Waldfläche wird unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet.
- Verzicht auf die Entnahme und Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung der Ausgleichsflächen um ökologisch wertvolle Biotopstrukturen.
- Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder
- Die künftige Bewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.
- Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens mit der Erschließung des Baugebiets zu beginnen.

10.4 **Ausgleichsfläche A3 Waldumbau (0,27 ha)**
Fl.-St. 502 Teilfläche, Gemeinde Eschau, Gemarkung Hobbach, Waldort Wolfsrain

- Umwandlung des Kiefern-Fichten-Nadelholzbestands in einen naturnahen, standortgerechten Laubwaldbestand durch vorzeitige Entnahme des Nadelholzanteils und Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Konzept Ökologische Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Quelle“ des AELF 08.02.2018
- Übernahme des Konzepts Ökologische Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Quelle“ des AELF 08.02.2018 in den Forstwirtschaftsplan.
- Die gesamte, zum Ausgleich forstwirtschaftlich umgebaute Waldfläche wird unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet.
- Verzicht auf die Entnahme und Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung der Ausgleichsflächen um ökologisch wertvolle Biotopstrukturen.
- Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder
- Die künftige Bewirtschaftung hat die ökologische Zweckbindung zu beachten.
- Mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens mit der Erschließung des Baugebiets zu beginnen.

10.5 Vor Baubeginn sind zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) spätestens im Jahr vor Baubeginn der Erschließung herzustellen:

- Ausbringen von fünf Fledermauskästen verschiedener Kastentypen, in benachbarten Gehölzbereichen z. B. der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs oder in benachbarten Gehölzbeständen in verbindlicher Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern oder auf der Ausgleichsfläche A1
- Ausbringen von sechs Nistkästen verschiedener Kastentypen für höhlenbrütende Vogelarten (Steinkauz) z. B. der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs oder in benachbarten Gehölzbeständen in verbindlicher Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern oder auf der Fläche A1
- Zur Durchführung der fachgerechten Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine fachkundige Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

F. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

1. Abstandsflächen

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quelle“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

2. Dächer

2.1 In den Mischgebieten sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.

2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° zulässig.

2.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3. Dachaufbauten in den Mischgebieten

3.1 Zulässig sind Einzelgauben ab 35° Dachneigung, Schleppgauben nur bei 45° Dachneigung sowie Zwerchgiebel, die die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

3.2 Die Firste von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen niedriger als der Hauptfirst des Daches liegen.

3.3 Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern müssen Zwerchgiebel und Dachgauben zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, bei Einzelhäusern mind. 2,00 m.

3.4 Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

3.5 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 4,0 m betragen.

4. Materialien und Farben

4.1 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

4.2 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur an Ort und Stätte der Leistung zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

5.3 Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen (Pylone) auch außerhalb der Baugrenzen an der öffentlichen Haupterschließungsstraße zulässig.

5.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einem Abstand von 20 m zur Staatsstraße unzulässig und im Abstand zwischen 20 m und 40 m von der Staatsstraße nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde möglich.

5.5 Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.

5.6 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen sind unzulässig.

6. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

6.1 Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren sind nur in, an und auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur sockellos mit mind. 15 cm Bodenfreiheit und in einer Höhe bis zu 2,00 m zulässig.

8. Geländeveränderungen

8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Gabionen zum Geländeausgleich sind im Sondergebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten bis max. 2,00 m, im Mischgebiet bis max. 1,00 m zulässig.

8.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück selbst auszugleichen.

G. Textliche Hinweise

1. Boden- und Grundwasserschutz

1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.

1.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden.

2. Entwässerung

2.1 Die Entwässerung der Baugebiete erfolgt im Trennsystem über die gemeindliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Schmutzwasser darf ausschließlich in den dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Autowaschplätze und sonstige Waschplätze, auf denen Schmutzwasser anfällt, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist ausschließlich in den Regenwasserkanal einzuleiten, sofern es nicht gespeichert oder versickert wird. Es wird empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und zur Grünflächenbewässerung zu verwenden. Die Entwässerungssatzung des Marktes Eschau ist zu beachten. Das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist zu beachten.

2.2 Auf jedem Baugrundstück sind Kontrollschächte zu errichten, über die sowohl der Schmutzwasserkanal als auch der Regenwasserkanal frei zugänglich sein müssen.

2.3 Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen. Dabei ist vom Antragsteller zu erklären, dass die gesetzlichen Vorgaben der NWFrei, der TrenOG und TrenGW beachtet wurden.

2.4 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- W 313 „ Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“
- W 311 „ Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

2.5 Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Elsava ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2.6 Im Bereich der Baugebiete ist mit Hangschichtenwasser zu rechnen.

Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind deshalb Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser (z.B. „weiße Wanne“) zu empfehlen.

3. Immissionsschutz

3.1 Geräuschkontingentierung

Übliche Mischgebietsnutzungen entsprechen in der Regel folgenden Emissionskontingenten LEK gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“

MI	55dB(A)	40dB(A) bis 45dB(A)

Wenn die geplanten Mischgebietsnutzungen die oben genannten Werte überschreiten, ist die Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarnutzung gutachterlich nachzuweisen.

3.2 Der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente gemäß den textlichen Festsetzungen E.2.5 und E.3.2 ist im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren gegenüber der Baugenehmigungsbehörde des Marktes Eschau zu erbringen.

3.3 Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

Zum Schutz vor Emissionen aus landwirtschaftlichen Flächen ist auf den angrenzenden Grundstücken im Norden des Baugebietes die Anpflanzung von Hecken und Baumreihen zu empfehlen.

4. Brandschutz

4.1 Die Rettungshöhe ist aufgrund der Ausstattung der Feuerwehr in Eschau auf 7,00 m beschränkt.

4.2 Der zweite Rettungsweg ist ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Sicherheitstreppenraum) im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. (vgl. Art. 31 Abs. 3 BayBO).

5. Bepflanzung

5.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

5.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ oder FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“ in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

6. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Aus dem zum jeweiligen Bauantrag vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan müssen der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Kostenschätzung prüfbar hervorgehen.

6.2 Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Pflanzgebote ist unabhängig vom Genehmigungsverfahren mit dem Bauantrag eine Kaution/Bürgschaft in Höhe der Kostenschätzung gemäß Freiflächengestaltungsplan bei der Baugenehmigungsbehörde zu hinterlegen.

6.3 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

6.4 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden; diese Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

6.5 Die Ausgleichsflächen sind von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen. Ein Abschlussbericht der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7. Artenschutz

7.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind:

- zur Beleuchtung der Betriebsgelände im Gewerbegebiet und Mischgebiet insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke, Abtrag von Boden und Bodenvegetation, Auffüllungen sowie Baufeldfreimachung nur innerhalb des Zeitraums zwischen Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraums zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie der Abbruch von Gebäuden nur innerhalb des Zeitraums zwischen 15. September bis 31. Oktober zulässig; alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Fledermäuse das Gebäude als Habitat nutzen.
- Eingriffe in offene, vegetationsfreie Bereiche, in Bereiche mit trockener, lückiger Vegetation oder in Strukturen wie Stein- und Holzhaufen nur im August zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Zauneidechsen im Baufeld vorhanden sind.

8. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Miltenberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Eschau hat in seiner Sitzung am 04.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Quelle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 02.03.2015 in der Zeit vom 26.03.2015 bis 27.04.2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 02.03.2015 hat mit Schreiben vom 05.03.2015 bis zum 27.04.2015 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 29.05.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2017 bis 10.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 29.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 bis zum 10.11.2017 beteiligt.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der zeichnerischen und textlichen Hinweise sowie der Begründung des Bebauungsplans wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 19.03.2018 mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2018 bis 18.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Die von der Änderung und Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Quelle“ in der Fassung vom 19.03.2018 mit Schreiben vom 11.04.2018 bis zum 18.05.2018 erneut beteiligt.

Der Markt Eschau hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.07.2018 den Bebauungsplan „Quelle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2018 als Satzung beschlossen.

Markt Eschau, den ____________________

____
Günther 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt:

Markt Eschau, den ____________________

____
Günther 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ________________ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Quelle“ in Kraft getreten.

Markt Eschau, den ____________________

____
Günther 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Eschau
Landkreis Miltenberg

Nr.	Art der Änderung	Datum
5.		
4.		
3.	Entwurf erneute Beteiligung	19.03.2018
2.	Entwurf (Einarbeitung TÖB-Beteiligung)	29.05.2017
1.	Vorentwurf	02.03.2015

Bebauungsplan „Quelle“
mit integriertem Grünordnungsplan

Plan Nr.: 01	Blatt Nr.:	Datum: 02.07.2018
Projekt Nr.: 11-080	Bearbeiter: GR / KH / ST	Maßstab: M 1: 1.000

Planfertiger:
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh
Steigweg 24 . 97318 Kitzingen . T 09321 2680050 . info@arc-gruen.de

Z:\31 BP-GOP-UB-saP\11-080 Markt Eschau - BPlan Quelle\12 Plangrundlagen\ArcGIS\PF_06_0_BP_2018-07-02a.mxd