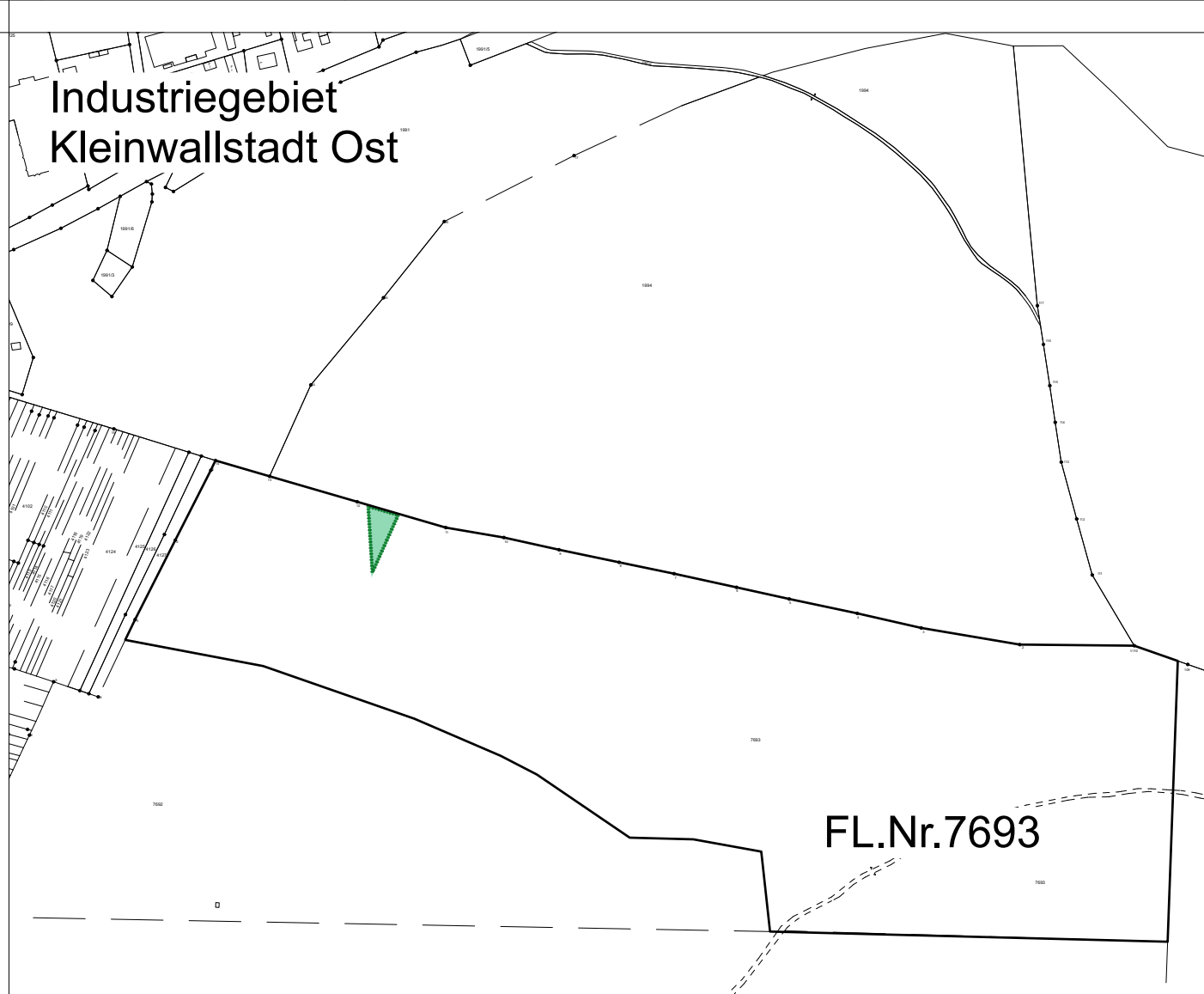




Lageplan Ausgleichsfläche A1 Waldgebiet "Taubenlacke" M 1 : 5.000
Fl.Nr. 7693 (Gmkg. Eisenfeld) - Teilfläche 200 m²

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 11-11 BauNVO)
- 1.1 **Urbanes Gebiet MU** (§ 6a BauNVO)
- 1.1.1 allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
Im Urbanen Gebiet sind alle nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig.
- 1.1.2 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die bestimmten zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe" sowie "Schank- und Speisewirtschaften" aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, sofern diese Dienstleistungen eine Wettannahmestelle, eines Wettbüros oder einer Spielhalle anbieten.
Apotheken, die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO, sowie Post- und Paketannahmestellen die als Einzelhandelsbetrieb gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig sind, sind unzulässig, wenn über 50% der Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden.
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 Gliederung der Nutzungen: (§ 6 Abs. 4 BauNVO)
- a. Wohnen ist in allen Geschossen zulässig.
- b. Verkaufsstätten des Lebensmittelhandwerks sind in allen Teillflächen zulässig.
- c. Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Gewerbe sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig

- 2.1 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16 bis 21 BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
- 2.2 **Grundflächenzahl:** Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Baulinien von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, befestigten Flächen und unterirdischen Bauteilen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 **Geschossfläche:** Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend Planeintrag festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz einzurechnen.
- 2.3 **Garagegeschosse:** Garagegeschosse sind in Sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
- 2.4 **Maximale Anzahl der Geschosse:** Die maximale Geschosszahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 2.5 **Maximale Gebäudehöhe:** Die maximale Gebäudehöhe wird auf 137,6 Meter iNN begrenzt. Dabei ist der obere Höhenbezugspunkt der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika).

- 3 **Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
- 3.1 **Bauweise:** Für die Urbanen Gebiete ist eine abweichende Bauweise gem. Planeintrag festgesetzt. Einzelne Gebäudekörper dürfen über das Garagengeschoss miteinander verbunden sein.
- 3.2 **Baugrenzen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

- 4.1 **Stellplätze und sonstige Nebenanlagen** (§§ Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)
Offene, überdeckte und eingehauste Stellplätze wie Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen wie u.a. Einrichtungen zur Müllentsorgung, Stromversorgung, ... sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie zur Marienstraße orientiert, zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der Bebauungsstruktur errichtet werden.
- 4.3 Untergeordnete Bauteile wie Stützmauern, Außenpfeiler u.a., die zur technischen Infrastrukturversorgung, Erschließung der Hauptgebäude, Sicherung der Böschungen benötigt werden, sowie unterirdische Gebäudeanteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Anforderungen des Hochwasserschutzes erfüllen.
- 4.4 Es ist eine Stellplatzanlage mit bis zu 120 öffentlichen und privaten, nicht der Bebauung zugeordneten PKW-Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5 **Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
5.1 Entlang der Nördöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist für einen Bauunterhaltsweg zwischen der Grundstückszufahrt und der Eisava ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Eisenfeld und des WWA Aschaffenburg einzuräumen. Die notwendigen Befestigungen zur Errichtung des Bauunterhaltsweges sind nicht der GRZ II anzurechnen.
5.2 Im Süden des Gebietes ist gem. Planeintrag ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Marktes Eisenfeld und des WWA Aschaffenburg einzuräumen.

- 6 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauBG)**
 6.1 Für die Außenbeleuchtung des gesamten urbanen Mischgebietes sind nur geringen und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig.
 6.2 Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen.
 6.3 Unzulässig ist die flächige Abstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sowie eine allgemeine Abstrahlung der an das urbane Mischgebiet angrenzende Gehölgzflächen (Gewässerbegleitgehölze).

- | | |
|-------|---|
| 7 | Grünordnung |
| 7.1 | Der Erhalt der dargestellten öffentlichen Grünfläche ist durch fachgerechte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Gehölzstrukturen und Biotoptypen dauerhaft sicherzustellen. |
| 7.2 | Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit nicht als Erschließungsflächen benötigt, sind im Bereich des MU-Gebiets dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig. |
| 7.2.1 | In der Summe ist je angefangene 600 m ² Baufläche mindestens ein standortgerechter Laubbauhochstamm erster oder zweiter Ordnung anzupflanzen. |

- 7.2.2 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchfluteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfängen zu schützen.
- 7.2.3 Zu verwenden sind standortgerechte, stadtvetragliche Laubbäume. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Textliche Hinweise.
- Als Mindestqualität für die Gehölzlieferungen wird festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm: 3 x verpflanzl. StU, 16-18 cm
Heister: 2 x verpflanzl., 150-175 cm / 3 x verpflanzl 175-200 cm
Sträucher: vStr. 3-5 Tr. 40-60 cm / 60-100 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
- 7.3 Stellplätze, Feuerwehrruhmfahrten und nicht befahrene Wegflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterarmen, Drain- oder Rassenplaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und es wasserrechtlich zulässig ist.
- 7.4 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
8.1 Zur Kompensation der durch die geplante Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BaugB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BaugB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einem Umfang von etwa 80 m² zugeordnet. Diese erfolgen durch Aufwertung des Gemeindewalds auf einer Teilfläche von 200 m² auf der Fl.Nr. 7693 des Marktes Eisenfeld.
Fl.Nr. 7693 (Gmkg, Eisenfeld) - Teilfläche 200 m²

- Kiefern-Buchen-Wald, struktureller Nadelholzforst, ältere Ausprägung (> 80 Jahre) mit 70 % Waldkiefer (Zielbestand) und 30 % Buche (Zielbestand nach Forsteinrichtung). (Biotoptyp N723 BayKompV); Buche im Unter- und Zwischenstand; sehr geringe Naturverjüngung durch dichte Bestockung.
- Entwicklungsziel:
- Hainsimsen-Buchenwald, bodensauer, Buche 70 %, Kiefer 30 % (entsprechend dem Biotoptyp L232-9110 nach Biotopwertliste BayKompV) mit Naturverjüngung und typischer Bodenvegetation.
- Maßnahme:
- Deutliche Reduktion des Waldkieferanteils von 70 % auf 30 % zu Gunsten von Rot-Buchen als Hauptbaumart mit Eiche / Vogelkirsche als Nebenbaumarten durch kräftige Entnahme der Waldkiefer und einzelner Fichten (ca. 120 f/mha).
- Vollzugsliste:
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs zu beginnen.
- 8.2 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreiben (ökologische Bauleitung).
- 8.2.1 Die Düngung und das Ausbringen von Pestiziden auf den Ausgleichsflächen sind unzulässig, bzw. nur bei Gefährdung der Entwicklungsziele nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
- 8.2.2 Innerhalb der Ausgleichsfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, einsch. der Einfriedungen, unzulässig.
- 8.2.3 Die Fertigstellung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf landesrechtlichen Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen müssen in Bezug stehen, d.h. Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein.
- 1.1 Fassadengestaltung**
- 1.1.1 Die Gebäude und bauliche Nebenanlagen sind in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.
- 1.1.2 An- und Vorbauten sind dem Hauptbaukörper deutlich unterzuordnen.
- 1.1.3 Farben und Materialien sind aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadeneröffnungen und untergeordneten Bauteilen (Loggien, Fenstern, usw.) oder für einzelne Geschossebenen sind zulässig.
- 1.1.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- 1.1.5 Antennen und Parabolspiegel sind nur zulässig, wenn sie so angebracht werden, dass sie aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

- 1.2 **Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung**
- 1.2.1 Für alle Gebäude sind nur Flachdächer (FD) mit Attika und flachgeneigte Dächer (FGD) mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 1.2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Fläche von 10 m² zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht (Vegetationsschicht) von mindestens 10 cm Stärke (strukturstabil, gemessen ohne Drain- und Filterschicht) herzustellen, flächig zu bepflanzen oder fachgerecht anzuzäun und dauerhaft zu erhalten.
- 1.2.3 Auf nicht verpflichtend zu begrünenden Dächern ist darüber hinaus ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig ebenso wie eine Dacheindeckung aus Ziegel, Metall oder Kunststoff (z.B. Folierendach, beschichtetes Metall).
- 1.2.4 Nicht beschichtete Metalldächer oder in ähnlicher Weise behandelte Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig.
- 1.2.5 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachaufbauten, Austritte, Fluchtwege, Belüchtungsanlagen oder technische Einrichtungen (z.B. offen gestaltete Absturzsicherungen, Abgas- bzw. Abluftrohre, Aufzugsüberfahrten, Wärmepumpen, ...) bis zu einer Gesamthöhe der überhöhten Bauteile von maximal 30 % der Brutto-Dachfläche und mit einer maximalen Bauteilhöhe bis 2,0 m zulässig (gemessen ab der Oberkante Attika). Diese müssen um das Maß ihrer eigenen Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Treppentürme und Aufzugsüberfahrten dürfen auch an der Außenwand liegen.
- 1.2.6 Solarmehrliche Anlagen und Photovoltaikanlagen sind als Aufständerragen auf Flachdächern zulässig, sofern sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Bei zu begrünenden Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind solarmehrliche Anlagen und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

- 2 Einfriedungen**
Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.

- | | |
|-----|---|
| 3 | Anlagen für die Abfallbeseitigung
Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. |
| 4 | Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen (Art. 63 BayBO i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) |
| 4.1 | Für die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze gilt:
Bei Wohnen: 1 STPL pro Wohneinheit |
| 4.2 | Fahrradstellplätze sind in das Gesamtkonzept zu integrieren und einheitlich zu gestalten. |

- 5 Flächenbefestigungen**
Alle zur fußläufigen Erschließung der einzelnen Häuser erforderlichen Belagsflächen sowie oberirdische Stellplätze sind, soweit technisch und verkehrssicherheitstechnisch möglich, mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen herzustellen. Alle zur Herstellung der Rettungs- und Bauunterhaltswege zusätzlich erforderlichen Belagsflächen sind mit Pflastersteinen mit begrüntem Fugen zu errichten.

- 6.1 Werbeanlagen**
- 6.1 Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie am Ort der Leistung aufgestellt bzw. angebracht sind.
- 6.2 Sie sind nur am Gebäude auf der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite und nur im Bereich des Erdgeschosses und bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 4,0 m über der Gelände-Oberfläche, zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und sich bewegende Anlagen sind unzulässig.
- 6.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Gesamtgröße von jeweils max. 2 m² zulässig. Je Gebäudesite und Nutzer ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nur horizontal angeordnet sein. Werbeauslege die im rechten Winkel zur Fassade angebracht werden, dürfen eine Gesamtausladung von 0,80 m und eine Ansichtsfläche von 0,70 m² sowie eine Dicke von 0,16 m nicht überschreiten.
- 6.4 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der jeweiligen Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihrer Außenmaße zu ermitteln.

- 7 Hochwasserangepasste Bauweise**
- 7.1 Grundsätzlich gelten die Vorschriften des § 78 Abs. 3 WHG.
- 7.2 Für die Treppenhäuser gilt: Die Zugangsschwelle im Keller muss auf Höhe HQ100 liegen.
- 7.3 Es dürfen keine gesundheitsgefährdenden Stoffe unterhalb der Hochwasserlinie verwendet werden (z.B. keine hydraulischen Aufzüge)
- 7.4 Für Parkflächen im Überschwemmungsgebiet gilt, dass das Verkeilen von aufgeschwemmten Fahrzeugen, deren Parkfläche unterhalb der Hochwasserlinie HQ100 liegt, unter der Brücke durch bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) verhindert werden muss.

Textliche Hinweise

- 1 Denkmalschutz**
1.1 Für jede Art von Veränderung an Baudenkmalern bzw. in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungen, Anzeige-, Zustimmungsm- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurrechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen die Baudenkmalern unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

- | | |
|----------|---|
| 2 | Bodenschutz |
| 2.1 | Auf mögliche Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung wird hingewiesen. |
| 2.2 | Für Baumaßnahmen im Umfeld des Tankstellengeländes empfiehlt sich eine bodengutachterliche Begleitung. |
| 2.3 | Bei organischen Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen. |
| 2.4 | Auf die einschlägigen Vorschriften zur Behandlung von Boden und zum Bodenschutz wird verwiesen.
(Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Deponieverordnung, Eckpunktepapier zur Verrfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen,...). |
| 2.5 | Boden stellt ein besonders schützenswertes Gut dar, mit dem sparsam und schonend umgegangen werden soll.
Überflüssige Erdbassembewegungen sind zu vermeiden. Der grundsätzlich auszuhebende Mutterboden ist in einen nutzbaren Zustand zu erhalten und sollte als Bodenaushub, soweit nicht kontaminiert, vorrangig wieder am Ort des Aushubes für Bauzwecke wiederverwendet werden. |

- 3 Grundwasserschutz**
- 3.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 3.2 Es dürfen keine wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschenden Baustoffe bzw. Hilfsmittel verwendet werden. Es ist verboten, Bauschutt, Baustellenabfälle o.ä. in Baugruben oder Arbeitsräume einzubringen. Zudem sind chromatame Zemente zu verwenden.

- 4 Hochwasser**
- 4.1 Grundlage ist das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elsaava gem. Planeintrag. Mit diesem Status sind gewisse bauliche Schutzvorschriften (§ 78 WHG) verbunden.
- Bei Bauarbeiten in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet kann ein Retentionsraumausgleich gem. § 78 Abs 5 Nr. 1a HQV eingenommen werden, sofern dieser umwelt-, funktions- und zeitlich erfolgt.
- Die für die Vorlage von Anträgen nach § 78 Abs. 5 WHG mit den erforderlichen Nachweisen, dass die Voraussetzungen eingehalten werden können, können beim Landratsamt Miltenberg angefordert werden. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind zu vermeiden. Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten. Wohn- und Schlafräume müssen sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend ausreichend über der HQ100 – Wasserspiegellinie befinden (Freibord einplanen). Die Gebäudetiefe muss an die HQ100 – Wasserspiegellinie angepasst sein. Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein (z.B. Hochwassersicherheit von Heizöltanks, sofern die Neuerrichtung solcher Anlagen hier nicht vorgesehen ist). Die entsprechenden Höhen der durchschnittlichen Wasserspiegellage sind im Vorfeld der Baugenehmigungsplanung einzuholen.
- 4.2 Im Falle von Starkereignissen sind flussläufige Fluchtmöglichkeiten aus dem HQ-100 Bereich in weiter oben gelegene Bereiche notwendig.
- 4.3 Zur Umsicherung und für Pflegearbeiten ist entlang der Elsaava ein 3 Meter breiter Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze von jeglicher Bebauung freizuhalten.

- 5** **Bepflanzung**
- 5.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend DIN 19820 Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „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 bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, sind in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten.
- 6** **Artenschutz**
- 6.1 Falls Rückschnitte von Gehölzen in den Grenzbereichen zu den angrenzenden Gehölzen notwendig werden, sind diese zur Vermeidung negativer Auswirkungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Durchführung Oktober – Ende Februar).
- 6.2 Sollen derartige Eingriffe außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, ist unmittelbar vorher durch eine Kontrolle sicherzustellen, dass sich im Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden. Werden brütende Vögel festgestellt, sind die entsprechenden Baumaßnahmen bis nach Beendigung der Brut auszusetzen.
- 6.3 Die angrenzenden Gehölzbestände sind durch eine sichtbare Abgrenzung vor einer Schädigung zu schützen.
- 6.4 Für die Beleuchtung der Gebäude und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUUV (2020)) hingewiesen).
- 6.5 In den Grenzbereichen zu den benachbarten Gehölzbeständen wird eine sichtbare Abgrenzung während der Baumaßnahmen empfohlen.

- 7 **Freiflächengestaltungsplan, Umgang mit Niederschlagswasser**
7.1 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans prüfbar hervorgehen. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Markt Eisenfeld abzustimmen.

- 7.2. Dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser beizufügen.
- 7.3. Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülungen) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den gewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten.
- Bei einer Einleitung des Niederschlagswasser in ein oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
- 7.4. Belastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Verkehrsflächen) darf in den Mischwasserkanal der Marienstraße eingeleitet werden.

- | | | | |
|---|--|------------------------|--------------------|
| Hinweise zur Pflanzverwendung | | | |
| Für die Eingrünung und Bepflanzung des Urbanen Gebietes werden folgende Pflanzenarten empfohlen: | | | |
| Geeignete gebietsheimische Laubbauhochstämme und Laubgehölze u. a. auch für Ausgleichsflächen: | | | |
| Laubbauhochstämme: | | | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus | Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Baum-Hasel | Corylus colurna |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica | Traubenkirsche | Prunus padus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | Silber-Weide | Salix alba |
| Bruch-Weide | Salix fragilis | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Sträucher: | | | |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Bluthartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana | Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pflaughnütchen | Euonymus europaeus | Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundrose | Rosa canina | div. Heckenrosen | Rosa spec. |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Grau-Weide | Salix cinerea | Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Korb-Weide | Salix viminalis | | |
| Geeignete Laubgehölze zur Verwendung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum (vgl. u. a. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG): Stadtbauarten; Gartenamtsleiterkonferenz: Zukunftsbäume für die Stadt): | | | |
| Laubbäume – in Sorten, auch in Zier- und Säulenformen: | | | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre, 'Elsrijk' | | |
| Säulen-Spitz-Ahorn | Acer platanoides, 'Columnare' | | |
| Säulen-Hainbuche | Carpinus betulus, 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine' | | |
| Säulen-Eberesche | Sorbus aucuparia, 'Fastigiata' | | |
| Blumen-Esche | Fraxinus ornus | | |
| Chinesische Wildbirne | Pyrus calleryana in Sorten | | |
| Zierkirschen | Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schmittii | | |

- 9 Schallimmissionen**
9.1 Für schutzbedürftige Bauobjekte ist der Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (gem. DIN 4109)



Markt Elsenfeld

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Marienstraße 35-37 - Shell-Areal"

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Marienstraße 35-37" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am202.., öffentlich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 17.01.2022 bis 18.02.2022; öffentlich bekannt gemacht im des Marktes Eisenfeld am202..
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 17.01.2022 bis 18.02.2022.
4. Auslegungsbeschluss 13.12.2021; öffentlich bekannt gemacht im des Marktes Eisenfeld am202..
5. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom:202.. bis202..; rortsätzlich bekannt gemacht im des Marktes Eisenfeld am202..
6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom:202.. bis202..
7. Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom202.. als Satzung beschlossen.
Eisenfeld, den
(Siegel)
- (Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Eisenfeld, den
(Siegel)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Eisenfeld, den
(Siegel)

(Kai Hohmann, 1. Bürgermeister)