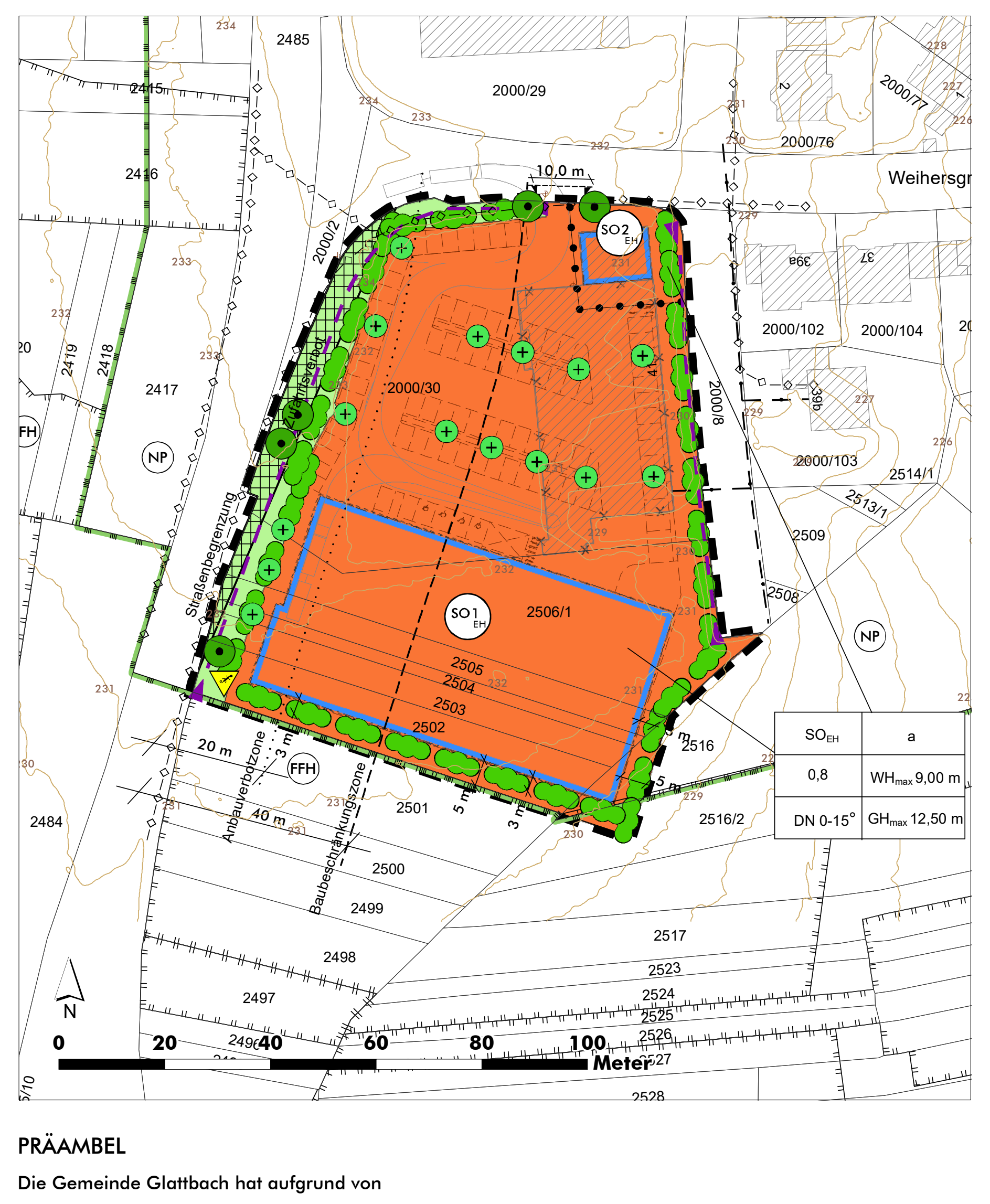
Gemeinde Glattbach
Bebauungsplan "Auf der Weitzkaut" 6. Änderung und Erweiterung



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Glattbach hat aufgrund von

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- BAYERISCHE BAUORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257).
- Art. 23 der GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- PLANZEICHENVERORDNUNG in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in öffentlicher Sitzung am 13.05.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom 13.05.2025.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 13.05.2025 beigefügt.

Glattbach, den ....

....
B a i e r 1. Bürgermeister (Siegel)

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

SO$_{EH}$	Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GH$_{max}$	maximal zulässige Gebäudehöhe
WH$_{max}$	maximal zulässige Wandhöhe

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

▭	Baugrenze
a	abweichende Bauweise für Gebäude länger als 50 m
DN	Maß der zulässigen Dachneigung
WH max	maximal zulässige Wandhöhe in m, lt. Planeintrag Nutzungsschablone bezogen auf die gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Straße Weihersgrund in Verbindung mit textlicher Festsetzung Ziff. E.2.3 bzw. E.2.4
GH max	maximal zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe in m, lt. Planeintrag, bezogen auf die gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Straße Weihersgrund in Verbindung mit textlicher Festsetzung Ziff. E.2.3 bzw. E.2.4
•–•–•–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

🟩	private Grünfläche
●	Pflanzbindung/ Erhaltungsgebot: Laubbaumhochstamm
⊕	Pflanzgebot: Laub-/Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)
●	Pflanzgebot: Sträucher / Hecken (Standort flexibel), Bestandsgehölze werden angerechnet
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

FFH	Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Naturchutzgebiet DE 6021-371.03
NP	Naturpark Spessart NP-00015
▭	Biotopkartierung Bayern
◇–◇–◇–	unterirdische Leitungen (hier: Telekom)
— + —	unterirdische Leitung (hier: Gasversorgungsleitung NRM Netzdienste)

Zeichnerische Hinweise

▼	Herstellung eines Zauneidechsenhabitats ca. 2,0 m² vgl. Ziff. B 8.7
✕	Flurstücke mit Flurnummern
▨	bestehendes Gebäude
▭	geplante Gebäude
☒	geplanter Abriss
▦	Sichtdreieck
▭	mögliche Stellplatzanordnung
═	LKW-Warenanlieferung geplant
▶ – ◀	Zufahrtverbot entlang St 2309 und Straße Weihersgrund bis zur Parkplatzzufahrt und entlang Stichstraße Weihersgrund, Fl.-St. 2000/8 (vgl. B 5.1)
·········	Anbauverbotszone 20 m gem. Art 23 BayStrWG
– – – – –	Baubeschränkungszone 40 m gem. Art 24 BayStrWG
464 463	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
1.2 Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.
1.3 Im SO1$_{EH}$ sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke) einschließlich eines branchenüblichen Randsortiments des täglichen Bedarfs zulässig.
1.4 Die zulässige Verkaufsfläche darf insgesamt maximal 1.650 m² nicht überschreiten.
1.5 Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m festgesetzt.
1.6 Die Verkaufsfläche für den Getränkemarkt einschließlich eines Backshops mit Außengastronomie wird mit 650 m² festgesetzt.
1.7 Das Randsortiment darf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
1.8 Im SO2$_{EH}$ sind zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften mit maximaler Nutzfläche von insgesamt 300 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, jeweils gemäß Planeinschrieb.
2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist im Sondergebiet definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m.
2.3 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe ist die entlang der Grundstücksgrenze gemittelte Höhe des Fahrbahnrandes der Straße Weihersgrund auf der Nordseite des Geltungsbereichs.
2.4 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Gebäudeoberkante (z.B. First) und dem unter 2.3 definierten unteren Bezugspunkt.
2.5 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).
2.6 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe gemäß Ziff. 2.2 ist bis max. 1,50 m für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten und technische Anlagen zulässig. Diese sind von den Fassaden um mind. 2,0 m zurückzusetzen.

3. Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
3.2 Für das Sondergebiet SO$_{EH}$1wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltungsfestsetzungen

4.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach- oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 0° und 15° auszuführen.

5. Erschließung

5.1 Die Ein- und Ausfahrt auf das Sondergebiet ist außerhalb der im Plan gekennzeichneten Zufahrtsbereiche unzulässig.

6. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.
6.2 Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Glattbach ist zu beachten.
6.3 Die zulässige Drosselabflussspende beträgt 5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche.
6.4 Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 auszulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ein aktuelles Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 sind dem Nachweis beizufügen.

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

7.1 Die privaten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und gemäß Planzeichnung durch die Erhaltung und Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen, Strauchgehölzen, Kleingehölzen, Stauden und Gräser oder die Ansaat von Rasen oder Gras-Krautsaum gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
7.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
7.3 Zur Randeingrünung des Sondergebietes sind auf privaten Grünflächen und flächigen Pflanzgeboten Erhaltungs- und Pflanzgebote für Laubbäume, Gehölzgruppen und Hecken festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und dem endgültigen Grundstückszuschnitt.
7.4 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 8 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen.
7.5 In der Summe ist je angefangene 300 m² Sondergebietsfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.
7.6 Bei Neu- und Umbauten: Zwischen den Pkw-Stellflächen sind ausreichend bemessene Pflanzgruben für die erforderliche Anzahl an Bäumen herzustellen. Diese können soweit möglich auch Funktion in Mulden oder Rigolen-Systemen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser übernehmen.
7.7 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen; die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.
7.8 Fensterlose Fassaden ab einer Länge von 5 m sind durch geeignete Pflanzmaßnahmen zu begrünen (Rank- und Kletterpflanzen).
7.9 Zu verwenden sind standortgerechte, siedlungsverträgliche 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)
Heister, 3 x verpflanzt, 200-250 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm
Fassadenbegrünung, 2-jährig, mTb
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.
7.10 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.
7.11 Die festgesetzten Erhaltungsgebote (Einzelbäume) sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln; sie sind bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

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

8.1 Dem Bebauungsplan 6. Änderung und Erweiterung „Auf der Weitzkaut" 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 insgesamt 0,52 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet (S. 17, Übersichtslageplan):
8.2 Ausgleichsfläche 1A Fl.-St. 2342 Gem. und Gmk. Glattbach, im Umfang von 0,096 ha
- Umwandlung von brachgefallener Wiese in artenreiches Extensivgrünland/Mähwiese mit einzelnen Obstbäumen
- Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat (Saatgut: UG 21) und Mahdregime
- Anpflanzung von 5 Stück Obstbäumen Pflanzqualität: H, STU 10-12, 3xv, Verbissschutz
- Dauerhafte Pflege: 1 bis 2-schürige Mahd / Beweidung

8.3 Ausgleichsfläche 2A Fl.-St. 2272 Gem. und Gmk. Glattbach, im Umfang von 0,1230 ha
- Umwandlung von brachgefallener Wiese in artenreiches Extensivgrünland/Mähwiese mit einzelnen Obstbäumen
- Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat (Saatgut: UG 21) und Mahdregime
- Anpflanzung von 5 Stück (Wild)-Obstbäumen Pflanzqualität: H, STU 10-12, 3xv, Verbissschutz
- Dauerhafte Pflege: 1 bis 2-schürige Mahd / Beweidung

8.4 Ausgleichsfläche 3A Fl.-St. 2359 Gem. und Gmk. Glattbach, im Umfang von 0,1530 ha
- Umwandlung von brachgefallener Wiese in artenreiches Extensivgrünland/Mähwiese
- Erstpflege, Freistellung von verbuschten Flächen
- Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat (Saatgut: UG 21) und Mahdregime
- Dauerhafte Pflege: 1 bis 2-schürige Mahd / Beweidung

8.5 Ausgleichsfläche 4A Fl.-St. 5713 Gem. Stadt Aschaffenburg, Gmk. Damm, im Umfang von 0,1440 ha
- Umwandlung von brachgefallener Wiese in artenreiches Extensivgrünland/ Mähwiese
- Erstpflege, Freistellung von verbuschten Flächen
- Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat (Saatgut: UG 21) und Mahdregime
- Dauerhafte Pflege: 1 bis 2-schürige Mahd / Beweidung

8.6 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 spätestens im Jahr vor Baubeginn der Erschließung herzustellen:
- Herstellen eines Biotopschutzzauns an der Grenze zu den Flächen des FFH-Gebiets (Fl.-St. 2501 Gemeinde Glattbach)
- Die Rodung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG ist nur innerhalb des Zeitraums zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Astabschnitte mit Höhlen sind zu sichern und im Umfeld anzubringen.
- Stammabschnitte mit Höhlen sind zu sichern und senkrecht aufzustellen.
- Beim Abriss des Bestandsgebäudes in der Zeit von Ende Februar bis Mitte November ist durch eine zeitnah durchgeführte Kontrolle sicherzustellen, dass sich keine Fledermäuse im Gebäude befinden. (Umweltbaubegleitung)
- **Vergrämung Zauneidechsen:** Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Eingriffsbereich durch Mahd für Zauneidechsen und Entfernen der vorhandenen Versteckmöglichkeiten unattraktiv zu gestalten (bevorzugt im Winterhalbjahr durchzuführen, November-März). Der geräumte Bereich ist danach im Frühjahr auf das Vorhandensein von Zauneidechsen hin zu kontrollieren (Anfang April bis Mai). Werden Zauneidechsen gefunden, sind diese abzufangen und in vorbereitete Habitatstrukturen umzusetzen. Wenn bei 3 aufeinanderfolgenden Begehungen keine Zauneidechsen festgestellt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Zauneidechsen mehr im Geltungsbereich befinden.
- Herstellen eines Reptilienschutzzauns im Süden des Geltungsbereichs, um eine Einwanderung von Zauneidechsen zu vermeiden.
- Kurzhalten des Grünlands durch Mahdregime vor Beginn der Bauarbeiten, zur Vermeidung des Aufwachsens von Sauerampferarten.

8.7 Vor Baubeginn sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität folgende Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) spätestens im Herbst/Winter vor Baubeginn der Erschließung herzustellen:
- Ausbringen von 9 Nistkästen (3 Meisenkästen, 3 Halbhöhle, 3 Starenkästen) für höhlenbrütende Vogelarten,
- Ausbringen von 6 Quartiershilfen für Fledermausarten (4 Rundkästen, 2 Flachkästen).
- Herstellen von 1 Zauneidechsenhabitat in geeigneter Lage innerhalb des Geltungsbereichs. Es wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2502, Gemeinde Glattbach, der südlichen und westlichen, unüberbaubaren Grundstücksflächen oder Grünflächen im Umfang von 2,0 m² zugeordnet.
- Ausführungsdetails, siehe saP, Kap. 3.2

8.8 Zur Durchführung der fachgerechten Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine fachkundige Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

9. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 **Beleuchtung**
Zur Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze großflächige Pkw-Stellplätze für sind nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften folgende Vorkehrungen zu beachten: Es sind vollgeschirmte, nur nach unten und nur auf die vorgesehene Nutzfläche abstrahlende Leuchten sowie energiesparende Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zulässig. Die Lichtpunkthöhen sind so niedrig wie möglich zu wählen. Für die Beleuchtungsstärke ist die niedrigst mögliche Lichtstärken-Klasse zu wählen. Diese ist nach dem nächtlichen Verkehrsaufkommen und nicht nach den 24h-Werten auszurichten. Unzulässig ist auf öffentlichen und privaten Grundstücken die flächige Anstrahlung von Fassaden sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung.

9.2 **Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Schallimmission**
Im benachbarten Mischgebiet sind an den maßgeblichen Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gem. TA Lärm 6.1 sicherzustellen
Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄß ART. 6 UND ART. 81 DER BAYBO – GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND DER GRUNDSTÜCKE

1. Abstandsflächen

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 der BayBO.

2. Dächer -Dachbegrünung

2.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Flachdächer (bis zu 20°) sind mind. zu 50% extensiv mit einer Substratdicke von min. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten, Terrassen, Glasdächer und Leichtbauhallen.
Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ist zulässig.

3. Materialien und Farben

3.1 Dacheindeckungen sind in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
3.2 Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Zudem ist eine Fassadenbegrünung zulässig.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind nur an Ort und Stätte der Leistung zulässig.
4.2 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.
4.3 Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen (Pylone) innerhalb des Baugebiets an der öffentlichen Haupterschließungsstraße zulässig.
Hinweis: 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.
4.4 Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.
4.5 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen sind unzulässig.

5. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

5.1 Solarenergieanlagen (Photovoltaikanlagen) und Sonnenkollektoren sind in, an und auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.
5.2 In Anlehnung an Art. 44a Abs. 2 BayBO sind auf min. 50% der geeigneten Dachflächen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zu errichten.
5.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern dachparallel, integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung, bündig zu den Dachrändern einzubauen. Die Anlagen dürfen die Oberkante der Dachhaut um max. 0,50 m überragen.
5.4 Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf Flachdächern sind aufgeständert mit gleicher Neigung aufzusetzen.
Die Moduloberkanten dürfen die Oberkante der Dachhaut um max. 1,20 m überragen.
5.5 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind an Fassaden zulässig. Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Gebäudewand in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante der Wand einzubauen. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung einzubauen.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen der Grundstücksgrenze sind in einer Höhe bis zu 2,00 m bezogen auf das geplante Gelände gemessen von dem geplanten Gelände, zulässig.
6.2 Stacheldrahtzäune, Mauern bzw. geschlossene Wände sind unzulässig
6.3 Einfriedungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem Abstand von min. 1,00 m von der Grenze herzustellen. Eine Integration der Einfriedungen in die festgesetzte private Grünfläche ist zulässig.
6.4 Einfriedungen zur freien Landschaft (Süden) sind sockellos auszuführen. Sie müssen ab Oberkante Gelände einen Bodenabstand von mind. 20 cm aufweisen.

7. Geländeveränderungen

7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern oder Gabionen zum Geländeausgleich sind im Sondergebiet bis max. 0,75 m zulässig.
7.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück selbst auszugleichen.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Boden- und Grundwasserschutz

1.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück selbst, jedoch getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen.
1.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
1.3 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeutet, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Art.12 Abs. 2 BayBodSchG).

2. Entwässerung

2.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem über die gemeindliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation.
Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Glattbach (EWS vom 10.07.2012) ist zu beachten. Das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist zu beachten.
2.2 Nicht stark befahrene Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä., vgl. § 5 Abs. 3 Stellplatzsatzung der Gemeinde Glattbach).
2.3 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. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3. Immissionsschutz

3.1 Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Lärmimmissionen Maßnahmen zur besonderen Anordnung und Gestaltung des Gebäudes sowie den Einsatz schallemittierender, eingesetzter oder installierter Geräte und Maschinen umzusetzen, z. B., Andienrampe auf der der Wohnnutzung schallabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen oder den Einsatz von Geräten in elektrischer Ausführung umzusetzen, etc.
Im angrenzenden **Mischgebiet** gelten die Immissionsrichtwerte nach 6.1 TA Lärm
Tags nachts
60 dB(A) 45 dB(A)
3.2 Die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 beziehen sich auf folgende Zeiten:
1.tags 06.00 - 22.00 Uhr
2. nachts 22.00 - 06.00 Uhr

4. Bepflanzung

4.1 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).
4.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
4.3 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.
4.4 Für Ansaaten sind standortgerechte, autochthone Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet UG 21 - Hessisches Bergland) für artenreiches Grünland- und Hochstaudenflur zu verwenden, Ansaatstärke ca. 3 bis 5 g/m².
4.5 Für Gehölzpflanzungen ist das Herkunftsgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region zu verwenden.

5. Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

5.1 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.
Der Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer) aufzuzeigen.
5.2 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).
5.3 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.
Die Ausgleichsflächen sind von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen. Ein Abschlussbericht der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6. Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg 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).

7. Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Gebäude und deren Freiflächen sowie öffentlicher Straßen und Wege wird empfohlen in Anlehnung an Art. 15 BayImSchG (Vermeidbare Lichtemissionen) nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung auf die Beleuchtung von Fassaden, Stellplatzflächen und privater Freibereiche in Anlehnung an die „Planungshilfe für eine Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen" zu verzichten oder weitestgehend zu vermeiden (u. a. Verwendung von Leuchtmitteln in nach unten strahlenden Gehäusen und Farbtemperaturen möglichst unter 2700 Kelvin)
(vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).

8. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Baumarten für den Straßenraum und Stellplätze

Winterlinde	Tilia cordata in Sorten (z.B. "Rancho")
Spitzahorn	Acer platanoides in kleinkronigen Sorten (z.B. „Columnare")
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer" (nichtfruchtend), Pyrus communis „Beech Hill"
Wildapfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x hilleri "Spire" / Prunus x schmittii und andere Sorten
Felsenbirne	Amelanchier ovalis, A. lamarckii

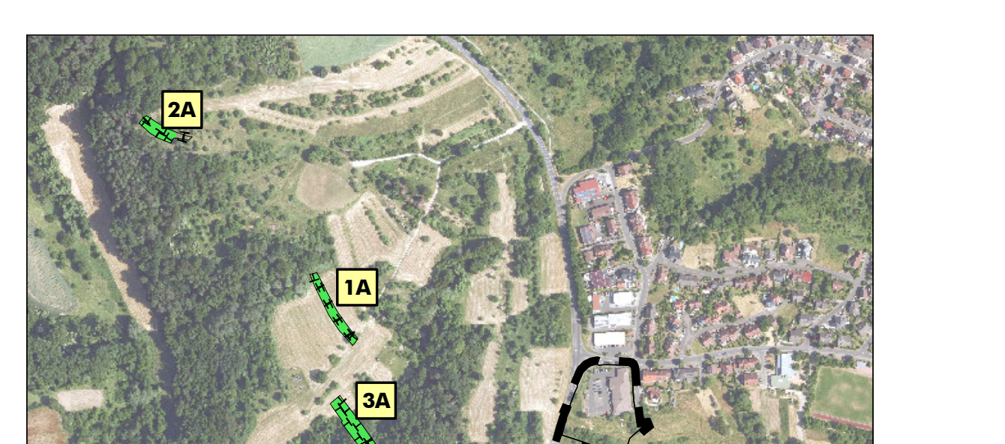
Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:
Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, P. Henryana u.a.)

Schlinger, (Rankhilfe erforderlich):
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla), Geißblatt-Arten (Lonicera periclymenum , in Sorten), Kletterrosen, Waldrebe (Clematis in Sorten), Blauregen (Wisteria sinensis),

Für Pflanzungen auf Ausgleichsflächen ist
die Verwendung von standortgerechten Laubbaumarten und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten empfohlen, z.B.:
Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Zierkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Walnuss, Elsbeere, Speierling, Wildbirne
Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, roter und schwarzer Holunder, Faulbaum, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Bibernellrose, Weinrose, Feldrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Felsenbirne
Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten, wie Apfel (z. Bsp. Jakob Fischer, Roter Boskop) , Birne (z. Bsp. Köstliche aus Charneux, Prinzessin Marianne), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

Weitere Empfehlungen für Wachstum, Resistenz, Größe und Verwendbarkeit von Bäumen insbesondere in Stadt- und Siedlungsräumen finden sich in der „GALK-Straßenbaumliste" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (https://galk.de).



Übersichtslageplan der Ausgleichsflächen 1A, 2A, 3A, 4A
Maßstab: 1:10.000

Verfahrensvermerke

Das Verfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" gemäß § 34 Abs. 4 in Verbindung mit § 12 BauGB wurde mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Glattbach vom 12.12.2023 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in seiner Sitzung am 12.12.2023 zur Kenntnis genommen und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.01.2024 bis 09.02.2024 statt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2023 informiert und um eine Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in der Fassung vom 09.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2024 bis 11.10.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Gemeinde eingestellt.

Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in der Fassung vom 09.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2024 bis 11.10.2024 beteiligt.

Die Gemeinde Glattbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.11.2024 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2024 beschlossen.

Die Gemeinde Glattbach hat den Satzungsbeschluss vom 12.11.2024 aufgehoben und nach erneuter Abwägung mit Beschluss des Gemeinderats vom 10. 12. 2024 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in der Fassung vom 12.11.2024 erneut gemäß § 10 Abs. 1 BauGB unverändert als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Glattbach hat die Satzung in der Fassung vom 12.11.2024 am 11.03.2025 erneut aufgehoben, um den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Der Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2025 2025 bis 30.04.2025 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf den Internetauftritt der Gemeinde eingestellt.

Zu dem Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2025 bis 30.04.2025 beteiligt.

Die Gemeinde Glattbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.05.2025 die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf der Weitzkaut" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.05.2025 beschlossen.

Glattbach, den ____________________

____
B a i e r 1. Bürgermeister (Siegel)

Ausgefertigt:

Glattbach, den ____________________

____
B a i e r 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... 2025 gem. § 10 Abs. 3 Hs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Glattbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Glattbach, den ____________________

____
B a i e r 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Glattbach
Landkreis Aschaffenburg

Nr.	Planungshistorie	Datum
5.		
4.	Entwurf	11.03.2025
3.	Satzungsfassung aufgehoben	12.11.2024
2.	Entwurf	09.07.2024
1	Vorentwurf	12.12.2023

260
Hegwa
26
Rosenberg
Fahrbach
Glattbach
219
TK50 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Bebauungsplan „Auf der Weitzkaut" 6. Änderung und Erweiterung

	Plan Nr.: 01	Blatt Nr.:	Datum: 13.05.2025
Projekt Nr.: 23-007	Bearbeiter: KH / BB		Maßstab: M 1:1.000

Planungsträger:
Gemeinde Glattbach
Schulstraße 17
63864 Glattbach

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