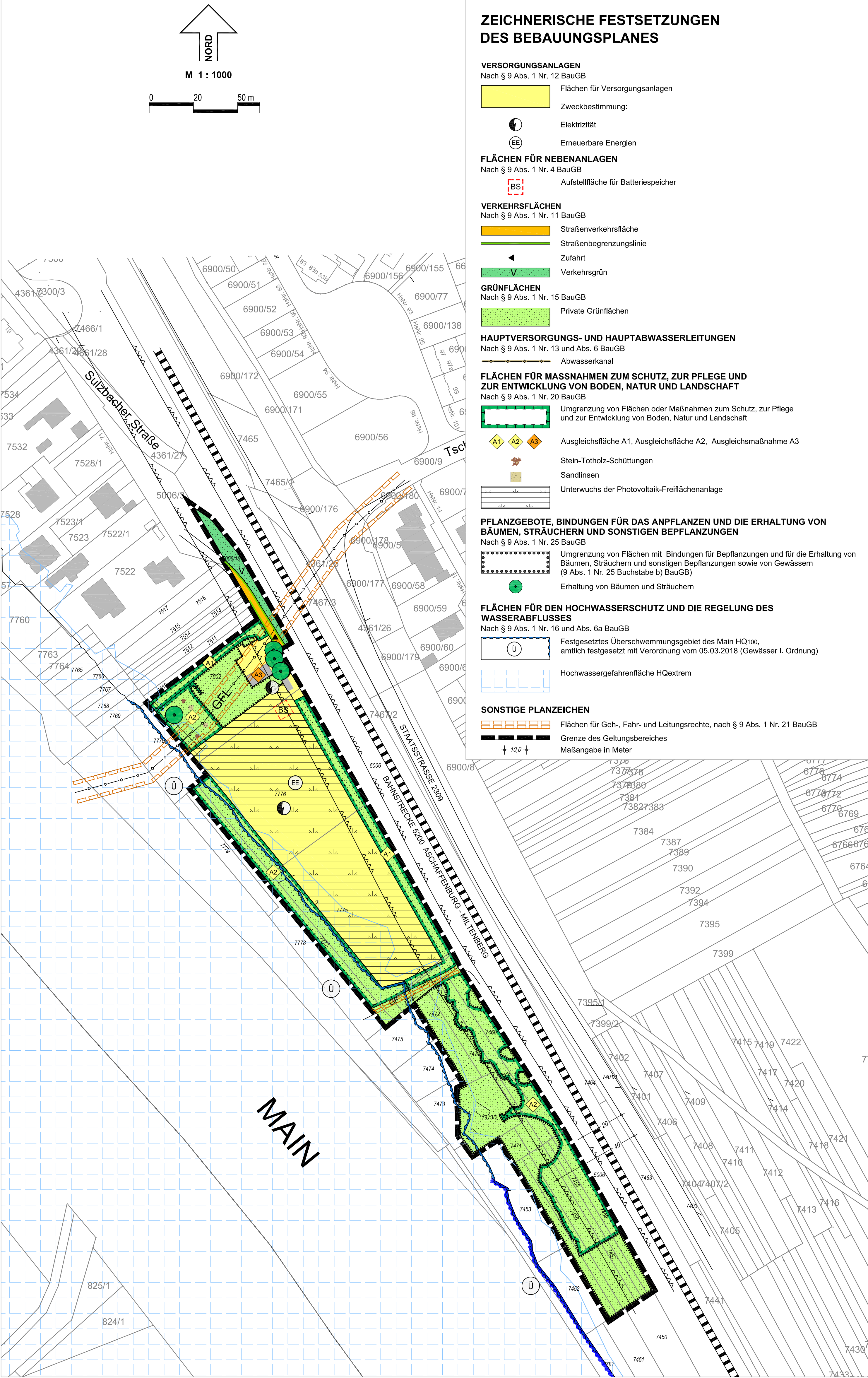




ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

VERSORGUNGSANLAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

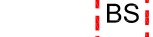
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Erneuerbare Energien



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Aufstellfläche für Batteriespeicher



VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Zufahrt



GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Abwasserkanal



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



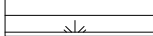
Ausgleichsfläche A1, Ausgleichsfläche A2, Ausgleichsmaßnahme A3



Stein-Totholz-Schüttungen



Sandlinien



Unterwuchs der Photovoltaik-Freiflächenanlage



PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



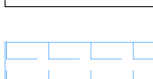
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Main HQ100, amtlich festgesetzt mit Verordnung vom 05.03.2018 (Gewässer I. Ordnung)



Hochwassergefahrenfläche HQextrem



SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des Geltungsbereiches



Maßangabe in Meter



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zulässig sind:

Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik - Modulen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie einschließlich der für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Trafostation und Batteriespeicher.

Höhe der baulichen Anlagen:

Photovoltaikmodule

Die maximal zulässige Höhe der Modultische inklusive Module, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Oberkante der schräggestellten Photovoltaikmodule beträgt 2,30 m, Neigungswinkel von 12°. Die Module werden in Ost- West- Ausrichtung installiert.

Eine Beeinträchtigung durch Blendwirkungen auf Schienenverkehr, sowie Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2309 und der Bundeswasserstraße ist nachweislich auszuschließen.

Höhe der baulichen Anlagen:

Photovoltaikmodule

Die maximal zulässige Höhe der Modultische inklusive Module, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberkante und der Oberkante der schräggestellten Photovoltaikmodule beträgt 2,30 m, Neigungswinkel von 12°. Die Module werden in Ost- West- Ausrichtung installiert.

Eine Beeinträchtigung durch Blendwirkungen auf Schienenverkehr, sowie Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2309 und der Bundeswasserstraße ist nachweislich auszuschließen.

Batteriespeicher

Die Wandhöhe des Batteriespeichers darf max. 3,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsfläche A1

Im Nordwesten und Nordosten ist zur Eingrünung und zur Einbindung in die Umgebung eine 5 m breite, dicke Gehölzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern mit Arten der Tabelle 2 anzupflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten aus den Pflanzbeispielen der Tabelle 2 zu verwenden. Sträucher sollen gruppenweise zusammengesetzt werden, Pflanzdichte 1 Stk/1,5 m². Das Pflanzraster hat einen Reihenabstand von 1,5 m und einen Pflanzenabstand von 1,0 m. Die aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Es sollen gebietsseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4.2 "Oberhenngraben" verwendet werden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Nach jeweils 10 – 15 Jahren ist die Hecke abschnittsweise (max. 50 m am Stück) auf Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden. Dabei sollen einige Überhälter erhalten bleiben. Schnittgut entfernen. Der Gehölzschnitt erfolgt zwischen 01.10. und 28.02.

Ausgleichsfläche A2

Ist die Herstellung einer artenreichen Magerwiese durch Einsatz mit einer autochthonen Saatgutmischung aus dem U221 "Hessisches Bergland" mit 50% Kräutern und 50% Gräsern. Wegen des Vorkommens gefährdeter Pflanzarten auf der südöstlichen A2-Fläche ist die untere Naturschutzbehörde vor der Ansaat der Wiese einzubeziehen. Die Magerwiese ist ohne Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen, entweder durch reptilienfreundliche Mahd zwischen Ende November und Anfang Februar mit Abtransport des Mahdguts, Mahdhöhe nicht unter 10 cm, keine ansäugenden oder rotierenden Mähgeräte bzw. Mahd bei Abwesenheit der Reptilien bei feuchtkaltem Wetter oder mit extensiver Schaf- oder Ziegen-Beweidung. Die Schafbeweidung darf nur temporär, z.B. durch Hütebetrieb ohne nächtliche Standweide erfolgen. Ein Auflösen der Flächen ist nicht zulässig. Sollte das Ausgleichsziel Magerwiese durch eine Schafbeweidung nicht erreicht werden oder eine Verbuschung der Fläche eintreten, ist eine Nachmahd im Winter erforderlich.

Für Zauneidechsen und Schlingnattern:

Überwinterungs-Sonnen- und Eiablageplätze

Anlegen von zwei ca. 2 Meter x 2 Meter großen Stein-Totholz-Schüttungen (möglichst hochwassersehr (außerhalb des HQ100-Bereichs) und frostsicher) und zwei ca. 2 Meter x 2 Meter großen Sandlinien in erhöhter und besonnener Lage mit einer Höhe von mindestens ca. 1,5 Metern über Bodenniveau und seitlicher Abdeckung mit ungewaschenem, gern leicht lehmigem Sand als Eiablagesubstrat unter Offenhaltung des Spaltenraums bis in den frostfreien Raum im zentralen Bereich der Schüttung. Sicherstellung einer reptilienfreundlichen Pflege zur Offenhaltung der Steine und Totholzbereiche (als halboffene Wärmeinsel) und der sandigen Eiablagebereiche. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine erfahrene Ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich.

Unterwuchs der Photovoltaik-Freiflächenanlage

Als Unterwuchs der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist eine artenreiche Extensivwiese anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit autochthonem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „21 – Hessisches Bergland“. Verwendet werden soll eine Saatgutmischung für Magergras mit 50 % Gräsern und 50 % Kräutern.

Die Pflege soll durch extensive Schafbeweidung oder reptilienfreundliche Mahd erfolgen.

Die Mahd erfolgt abschnittsweise 1- bis 2-mal pro Jahr. Nach der Mahd soll das Schnittgut einige Tage auf der Fläche liegen bleiben, damit sich die Pflanzen versamen können. Danach ist das Schnittgut zu entfernen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Sollte das Ziel einer Magerwiese durch Schafbeweidung nicht erreicht werden oder eine Verbuschung der Fläche eintreten, ist eine Nachmahd im Winter erforderlich.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung des Dipl. Biol. Marcus Stüben (ASB; 04.11.2025) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Entgegen den dortigen Aussagen darf die ÖBB nicht vom Bauherren selbst durchgeführt werden. In jedem Fall ist ein externer Fachgutachter hinzuzuziehen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

Dazu sind folgende Vorkehrungen notwendig:

Ausgleichsmaßnahme A3

Bei Abbruch des Steinhauses werden Spalten-Quartiere von Fledermäusen im Dachbereich (Artenschutzrechtliche Beurteilung) zerstört. Es wird empfohlen, 3 Stück Baum-Quartiere als Fledermaus-Flachkästen zur Aufhängung an Bäumen zu verwenden. Die Aufhängung an Bestandsbäumen sowie auf Grundstücken der AVG an Bäumen am Main ist zu empfehlen.

Baufeldeineintrichtung:

Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen, etc. sind zu unterlassen.

Rodung und Baufelddrainung bzgl. potenzieller Freibrüter und Bodenbrüter:

Rodung und Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar oder nach einer erneuten Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter bei Abwesenheit von Brutvögeln. Während der Vegetationsperiode ist eine erneute Kontrolle auf Brutvögel und Freigabe durch einen Fachgutachter (ÖBB) erforderlich. Die Randbereiche des Eingriffsbereichs sind als potenzielle Reptilien-Lebensräume vom Abschieben ausgenommen.

Zauneidechsen und Schlingnattern:

Die nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Wieseneinsatz begründete Aufstellfläche unterhalb der Photovoltaik-Module muss durch eine extensive reptilienfreundliche Mahd der Wiese gepflegt werden. Das bedeutet, Mahdhöhe nicht unter 10 cm, Verzicht auf rotierende oder ansäugende Mähgeräte bzw. Mahd bei Abwesenheit der Reptilien bei feuchtkaltem Wetter oder alternativ Beweidung. Alternativ kann auch extensiv beweidet werden. Sollte im Rahmen der Beweidung eine Verbuschung, z. B. durch Brombeeren eintreten, ist eine gezielte Nachmahd erforderlich.

Insekten und Fledermäuse:

Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld (Main, Fledermausleuchten). Baustellen- / Straßen- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung (i.d.R. nach unten) gegen den Umgriff. Gegebenenfalls sind Abschaltvorrichtungen oder Bewegungsmelder einzusetzen, die nicht auf Fledermäuse reagieren.

Abbruch des Steinhauses:

Grundsätzlich sind alle Gebäudestrukturen entweder einer Nachkontrolle vor dem Abbruch zu unterziehen und / oder manuell zurückzubauen bzw. abzurechnen, um ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen und von Gebäudibrütern rechtzeitig erkennen zu können. Bei den Abbrucharbeiten ist zwingend ein externer Fachgutachter (ÖBB) hinzuzuziehen.

Abbruch des Steinhauses:Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Zur Sicherung der Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung markierten Bäume und dargestellten Vegetationsbestände sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausfälle sind durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen (siehe Pflanzenauswahlliste Tabelle 1 Bäume und Tabelle 2 Sträucher).

PFLANZENAUSWAHLLISTE:

"standortheimische Arten; auf Ausgleichsflächen ist nur gebietsheimische Pflanzenware zulässig

TABELLE 1 - BÄUME

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Qualität
Feld-Ahorn	Acer campestre* i.S.	H 3xv mB 12-14
Spitzahorn	Acer platanoides* i.S.	H 3xv mB 12-14
Weiß-Birke	Betula pendula*	H 3xv mB 12-14
Traubenkirsche	Prunus padus*	H 3xv mB 12-14
Silberweide	Salix alba*	H 3xv mB 12-14
Salweide	Salix caprea*	H 3xv mB 12-14
Korb-Weide	Salix viminalis*	H 3xv mB 12-14
Stieleiche	Quercus robur* i.S.	H 3xv mB 12-14
Traubeneiche	Quercus petraea*	H 3xv mB 12-14
Grau-Weide	Salix cinerea*	H 3xv mB 12-14
Echte Eberesche	Sorbus aucuparia*	H 3xv mB 12-14
Winterlinde	Tilia cordata* i.S.	H 3xv mB 12-14

TABELLE 2 - STRÄUCHER

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Qualität
Roter Hartiegel	Cornus sanguinea*	vStR, h 70-90
Hasel	Corylus avellana*	vStR, h 70-90
Zweiflügliger Weißdorn	Crataegus monogyna*	vStR, h 70-90
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Eunymus europaea*	vStR, h 70-90
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare*	vStR, h 70-90
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra*	vStR, h 70-90
Schlehdom	Prunus spinosa*	vStR, h 70-90
Besen-Ginster	Cytisus scoparius*	vStR, h 70-90
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus*	vStR, h 70-90
Schlehe	Prunus spinosa*	vStR, h 70-90
Faulbaum	Frangula alnus*	vStR, h 70-90

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Kanal

Für die mit "GFL" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 10,00 m zugunsten der Stadt Aschaffenburg mit uneingeschränkter Zugänglichkeit zwecks Betrieb und Unterhaltung der Abwasseranlagen und Schächte festgesetzt.

Fuß- und Radweg

Für die mit "GF" bezeichnete Fläche wird ein Geh- und fahrrecht für die Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer) festgesetzt.

II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayGO

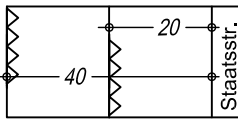
Einfriedungen - Sicherheitszaun

Als Einfriedung der Photovoltaikanlage sind sozooles, offene Draht- oder Stabgitterzäune bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Zudem ist zu beachten, dass die Durchgängigkeit der Anlage für Kleintiere erhalten bleibt. Daher ist ein Bodenabstand von 20 - 30 cm zu belassen oder der Einbau von Durchlässen (ca. 30 x 30 cm) im Abstand von max. 50 m vorzusehen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Staatsstraße 2309



Anbauverbotszone nach Art. 23 Bayer. Straßen- und Wegegesetz
in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße.

Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Bayer. Straßen- und Wegegesetz
in einer Entfernung bis zu 40,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße.

Überschwemmungsgebiet des Main HQ100

Im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 des Mains sind Veränderungen der Erdoberfläche sowie sonstige Maßnahmen, die nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss haben können, grundsätzlich unzulässig.

IV. Hinweise

Bestandsangaben

7502	Flurstücksgrenze
7502	Flurstücksnummer
7502	Bestehende Gebäude -Ehemaliges Wasserwerk, Trafostation

Bahnstrecke 5200 Aschaffenburg - Miltenberg

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form und seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freigestellt.

Boden- und Grundwasserschutz

- Eine Gründung mit verzinkten Konstruktionen in der gesättigten Grundwasserzone oder im Grundwasserschwankungsbereich ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Der Eintrag von Stoffen (insbesondere Zink) aus der Trägerkonstruktion der FF-PVA in den Boden oder das Grundwasser ist zu minimieren bzw. zu vermeiden (z. B. durch geeignete Materialauswahl).
- Die Bodenfeuchte und das Bodenniveau können Einfluss auf die Materialeigenschaften und die Lösungsprozesse von Stoffen der Fundamente haben. Dies ist im Vorfeld der Baumaßnahmen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.
- Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (§5 BBodSchV n.F.) sind einzuhalten. Der Ist-Zustand des Bodens sollte im Hinblick auf die zulässige Zusatzbelastung durch Zink vorab stichprobenartig dokumentiert werden.

Bodenfunde-Denkmalerschutz

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

Niederschlagswasser

Das im Bereich der Trafostation, des Batteriespeichers und der Solarmodule anfallende Niederschlagswasser ist über die angrenzenden Flächen zu versickern.

Baumschutzmaßnahmen

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume sind während der gesamten Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) sowie entsprechend der R 588 („Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen.

Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen

Bei Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften – Merkblätter über Baumstandorte im Bereich unterirdischer und oberirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen - sowie die spezifischen Regelungen der Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel:

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
Bauordnungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Bayerischer Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-14), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), geändert,

hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg,

STADT Aschaffenburg

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....